



# **Universidad Nacional Autónoma de México**

*CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO*

*FACULTAD DE ARQUITECTURA. UNAM*

## **Avalúos de Inmuebles Adjudicados**

**TESINA**

Que para obtener el Diploma en  
**ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**PRESENTA**

Arquitecto Roberto Anaya Moreno

**DIRECTOR DE TESINA**

EVI. Ingeniero Juan Antonio Gómez Velázquez

*Ciudad Universitaria, Cd. Mx. septiembre 2017*



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **SÍNODO**

### **DIRECTOR DE TESINA:**

ING. E.V.I. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

### **SINODALES:**

ARQ. MTRO. LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA

ARQ. E.V.I. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

ING. MTRO. E.V.I. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

ARQ. DR. DANIEL JORGE SILVA TROOP

## **CON ETERNA GRATITUD Y GRAN AMOR:**

**A DIOS**, por todo lo que me ha ofrecido en la vida y por permitirme cerrar éste ciclo.

**A MIS PADRES**, por enseñarme el sentido de la vida.

**A MI ESPOSA**, a quien después de tantos años juntos sigo amado y admirando.

**A MIS HIJOS**, que son la razón de mi vida.

**A MI FAMILIA**, hermanos, y en general a todos los que conforman ese gran muégano familiar.

**A MIS AMIGOS**, en especial a mi Compañito Arq. Pedro Gómez P. quien me apoyo a iniciarme en esta apasionante profesión. A mi querido amigo Ing. EVI. Humberto Bricio Sandoval S., que en todo momento me apoyó y acompañó a cerrar este ciclo.

*¡Qué pequeñas son mis manos en  
relación con todo lo que la vida ha  
querido darme!*

*Ramón J. Sénder, Escritor español.*

## **CON RECONOCIMIENTO, RESPETO Y ADMIRACIÓN:**

**A MIS PROFESORES Y SINODALES POR COMPARTIR SU TIEMPO,  
CONOCIMIENTOS Y SABIDURÍA DE VIDA.**

*Hay dos maneras de difundir la luz... ser la lámpara que la emite,  
o el espejo que la refleja.*

*Lin Yutang, Escritor y filólogo chino.*

## Índice

CAPÍTULO I.	INTRODUCCIÓN.....	1
	PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	4
	HIPÓTESIS.....	4
	OBJETIVOS.....	4
	DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	5
	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
CAPÍTULO II.	CONCEPTO DE VALOR PRECIO Y COSTO.....	7
	II.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS.....	11
	II.2 FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES.....	15
	II.3 FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES <sup>4</sup> .....	16
CAPÍTULO III.	ANTECEDENTES.....	17
	III.1 Antecedentes Económicos.....	17
	III.2 Remate Judicial.....	24
	III.3 Cesión de Crédito y Derechos Litigiosos:.....	24
	III.4 Cesión de derechos Adjudicados:.....	25
CAPÍTULO IV.	ANTECEDENTES LEGALES.....	26
	V.1 Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en remates y adjudicaciones.....	30
	V.2 El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Regulación de los Peritos y Pruebas Periciales.....	32
CAPÍTULO V.	CAPÍTULO V. EL ACTOR (VENDEDOR) Y SU COMPORTAMIENTO EN EL MERCADO. 38	
	IV. 1 Las diferentes facetas del vendedor y las acepciones de lo promocionado.....	41
CAPÍTULO VI.	CARTERA VENCIDA HIPOTECARIA EN NÚMEROS.....	51
CAPÍTULO VII.	ELEMENTOS A CONSIDERAR AL ADQUIRIR LOS DERECHOS LITIGIOSOS DE UN INMUEBLE EN COMPRA DIRECTA O REMATE JUDICIAL.....	59
CAPÍTULO VIII.	ANÁLISIS CASO PRÁCTICO.....	68
CAPÍTULO IX.	ANÁLISIS A VALOR PRESENTE NETO (VPN) DE LA INVERSIÓN.....	75
CAPÍTULO X.	RESULTADOS Y CONCLUSIONES.....	76

# CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Con los avances tecnológicos en la última década, y su aplicación en el campo de la valuación inmobiliaria, se facilitó en mucho el trabajo del valuador, además de los diferentes programas para la realización y generación de avalúos se ha alcanzado un alto grado de sofisticación e información, con la aparición de la internet se desencadenó una verdadera revolución en el avance informático y tecnológico a nivel mundial. La fluidez e intercambio de información, logró minimizar los tiempos de elaboración y entrega de los trabajos, pues la tendencia es el trabajo en “línea”, donde en la mayoría de los casos ya no se tiene contacto físico con los actores que intervienen en la operación para la cual se solicitan los avalúos.

En los ordenadores y otros medios para interactuar en la internet, con solo unos “clics” se pone a disposición del valuador inmobiliario, infinidad de información que hasta hace poco tiempo únicamente se conseguía en publicaciones de revistas especializadas, los anuncios clasificados de los periódicos, y por supuesto “pedaleando la calle”, me refiero a la información de muestras de mercado, de inmuebles comparables, información esencial para realizar un avalúo que cumpla con la normatividad vigente de Instituciones competentes en materia de regulación de valuación. La facilidad de allegarse de información, financiera, económica, política, tendencias de venta, estadísticas, etc. es muy vasta en la mayoría de los casos.

Sin tener a menos o desestimar la utilidad de beneficios informativos y de conocimientos que nos ofrece ésta poderosa herramienta, esta no garantiza que el universo informativo del que podemos disponer sea confiable, también encontramos contextos vinculados al quehacer valuatorio como caso específico en el mercado de inmuebles en venta, nos topamos con miles de inmuebles que se ofrecen como ventas, pero al analizar la información solo se refieren a la cesión de derechos litigiosos y también se incentiva ésta adquisición a través de la compra en subasta o remate en los juzgados, asuntos en los que debemos de poner atención a fin de utilizarla, analítica y prudentemente, para no generar avalúos engañosos o mal elaborados por la calidad de las ofertas de mercado obtenida de alguna página de la internet, pues en muchos casos es notorio que ésta propaganda muestra algún grado de intención de lucrar con verdades a medias en sus propuestas de ventas, éste tipo de oferta de operaciones es el análisis principal de éste trabajo, y se expone lo siguiente.

Para tener una idea de cuál es la dimensión del número de inmuebles en venta con éstas características, se analizara la magnitud de la cartera vencida, principalmente hipotecaria, de donde potencialmente surgen el mayor número de inmuebles en los remates y adjudicaciones en los juzgados civiles.

También se examinarán las estadísticas de los tipos de juicios del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, en los últimos tres años, que es un tiempo convencional, basado en el promedio que dura un juicio hipotecario.

Tomando en consideración que las acepciones de **valor, costo y precio**, se mencionan indiscriminadamente en la oferta de los inmuebles, se realizará una breve descripción de cada concepto.

Reconociendo que éste sector de mercado tiene un comportamiento extraño a su género, donde los valores difieren respecto del mercado tradicional, iniciaremos reflexionando los **principios valuatorios, así como de los factores que inciden en el valor de los inmuebles y factores que influyen en su comercialización**, mismos que son una norma en el mercado inmobiliario y, que pareciera que algunos de ellos son inaplicables al caso analizado.

Se complementará el presente trabajo, exponiendo la mayor cantidad de aspectos a considerar desde el punto de vista de los expertos en litigios de esta índole, que nos arrojen parámetros y elementos para evaluar un inmueble con antecedentes litigiosos, con el objetivo de obtener los perfiles para realizar un trabajo valuatorio que genere certidumbre tanto al valuador como al potencial interesado en la adquisición de éstos inmuebles, considerando que a la fecha no existe ninguna investigación al tema.

Se finaliza el presente trabajo con el desarrollo de un **caso práctico** dónde en este ejercicio, se adquieren los derechos litigiosos donde la garantía es una casa habitación complementándolo con un análisis a Valor Presente Neto de la inversión, lo cual nos dará pie para realizar **las sugerencias, y conclusiones resultantes**.



## **PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN**

En base a las promesas de altos rendimientos ¿Cuáles deberían de ser los parámetros y elementos de análisis para valorar y evaluar un inmueble proveniente de un remate judicial o adjudicado, expuesto a la venta en el mercado inmobiliario?

## **HIPÓTESIS**

Los precios solicitados por la venta de derechos litigiosos por sus promotores, no son indicadores razonables para tomarlos como valores comerciales conclusivos o finales, en este tipo de operaciones.

## **OBJETIVOS**

El objetivo de éste trabajo, es contar con los parámetros y elementos de análisis, que conduzca a un procedimiento que permita evaluar, si en efecto la inversión en estos inmuebles, son oportunidades reales y serias, con promesas de venta en “valores” o precios por debajo del comercial e inclusive del catastral, de acuerdo a los pregones y promesas de los vendedores.

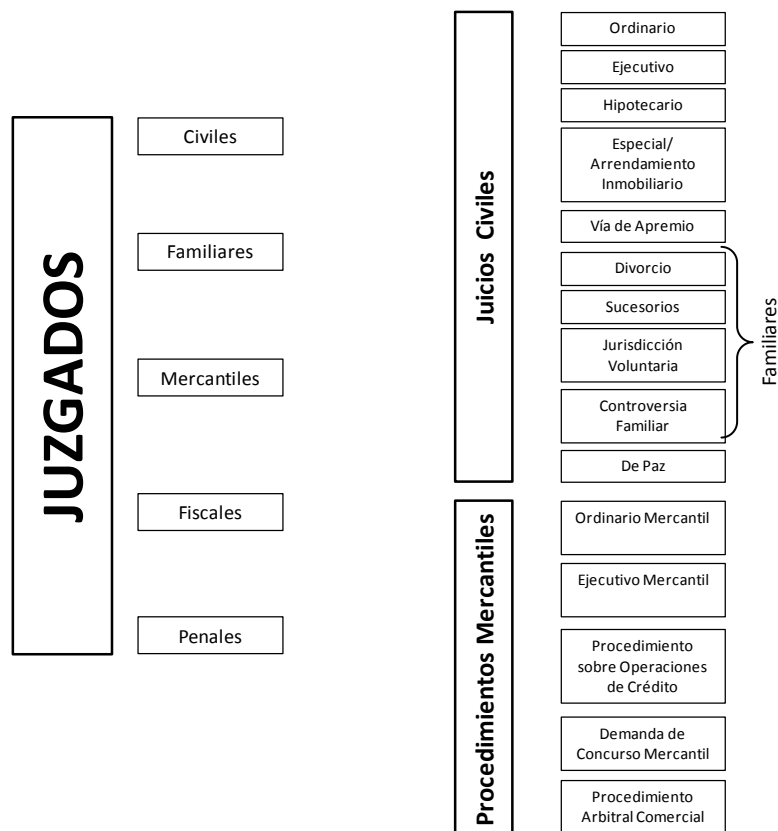
Así mismo que estos elementos de análisis a proponer, sirvan como herramienta para diagnosticar y determinar hasta qué punto son una opción de inversión o adquisición, o por lo contrario se trata de comprar un riesgo asociado al inmueble, con esto, tomar una decisión apropiada de acuerdo al grado de riesgo y a la inversión que se vaya a realizar.

## DELIMITACIÓN DEL TEMA

El contenido de éste trabajo se enfocará específicamente a aquellos inmuebles habitacionales que son sujetos a garantía, en juicios Especial Hipotecario y Ejecutivo Mercantil, puesto que es donde proviene el mayor porcentaje de inmuebles que se exponen a la venta bajo la cesión de derechos litigiosos.

Se pretende delimitar el tema a éstos dos tipos de juicios, no obstante el número de inmuebles que se exponen a la venta los derechos litigiosos es muy superior, pues de acuerdo al siguiente esquema de los Juzgados y diferentes tipos de juicio, proviene el universo de inmuebles potencialmente enajenable en sus derechos litigiosos.

Ilustración 1 Juzgados y tipos de juicio



## **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

Se inicia el presente trabajo analizándolo el tema desde el punto de vista de mercado y la forma en que se manifiestan los diferentes promotores y oferentes, con la información hallada en las páginas electrónicas de la WEB (World Wide Web).

Se exponen los diversos tipos de ofertas y sus acepciones contrastándolas con las definiciones jurídicas.

Se pretende realizar un contraste entre los Principios Valuatorios respecto a los altos rendimientos de la compra de un inmueble en litigio.

Considerando que el tema planteado, no tiene antecedentes de análisis o estudios ceñidos desde la perspectiva de la valuación inmobiliaria, y con el objetivo de conseguir dicho enfoque desde el punto de vista interdisciplinario, se realizó una encuesta dónde se consideró la opinión de 15 abogados litigantes especializados en éste tipo de juicios, así como de abogados y/o particulares dedicados a la adquisición de inmuebles en remate judicial, en los que me apoyé para obtener algunos parámetros y elementos a considerar, para el análisis y valorar estos inmuebles.

Aplicando los elementos antes señalados, se realiza un ejercicio práctico, con un inmueble en remate judicial donde se adquirieron los derechos litigiosos, con la finalidad de obtener un indicador del costo de adquisición contra el costo final del inmueble.

## CAPÍTULO II. CONCEPTO DE VALOR PRECIO Y COSTO

El utilizar los conceptos, Valor, Precio y Costo, en la vida cotidiana para saber “el precio de una cosa” inclusive en el presente trabajo, los actores que intervienen en las transacciones, se observa el uso indiscriminado de éstos conceptos en el tema tratado. Sin embargo en el campo de la valoración y economía, cobran importancia sus diferencias, lo que hace substancial entender las definiciones.

El objetivo de solo incluir estos enunciados, no pretende evitar una reflexión de las diferentes teorías del costo, precio y valor, debido a que las definiciones cumplen con las síntesis de conocimientos aportados por los teóricos a lo largo de la historia de la economía. Y que es lo que actualmente nos norma en la actividad de la valuación inmobiliaria.

**COSTO:** *Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.<sup>1</sup>*

**COSTO:** *Suma de las erogaciones necesarias en la creación (producción) de un bien. Considera todas las partidas directas o indirectas en que se incurren.*

**PRECIO:** *Es la cantidad que se pide, se ofrece o se paga por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y se le denomina costo. El precio que se paga representa la intersección de la oferta y la demanda. El precio también equivale al valor establecido en un avalúo.<sup>1</sup>*

**PRECIO:** Se entiende por tal, a la suma de dinero pedida y algunas veces obtenida por la enajenación de un bien. Esta suma indica evidentemente que el bien está en venta. Intervienen fundamentalmente para fijar los precios dos factores: la Utilidad que afecta a la demanda y la Escasez que afecta la oferta. Precio es pues, la razón de cambio o proporción en que se intercambia el dinero y la mercancía. Dicho de otro modo, la suma de dinero que se puede obtener mediante la cesión de un bien.

El precio no se calcula, se fija. Y toda definición de precio implica un incremento al monto del costo. Este incremento: Afirma que dos bienes semejantes en mercados semejantes tienen precios semejantes y que la diferencia de precios es proporcional a las diferencias entre sus características (de bienes y mercados).

Cantidad en que se pretende enajenar un bien, para el adquirente representa el costo de adquisición de ese bien.

**VALOR:** Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.<sup>1</sup>

**VALOR:** La cantidad de una cosa que puede ser obtenida a cambio de otra. La relación de intercambio de una mercancía por otra, de ésta manera el valor de una cosa puede ser expresado en término de otra. El dinero es el denominador común mediante el cual el valor de los bienes raíces son medidos en general. Cantidad destinada por el adquirente para la adquisición de un bien.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> INDAABIN. Glosario de términos, 2016

*“Y finalmente ¿qué importancia tiene la discusión entre valor o precio? Lo que verdaderamente nos interesa es encontrar el lenguaje que nos explique los fenómenos económicos a quienes participan en ellos. Si seguimos a los clásicos, ¿de qué sirve profundizar en el valor si lo que interesa es el comportamiento actual de los mercados, y eso lo mide el precio, según esos mismos clásicos?; si seguimos a los marginalistas, lo mismo les da el valor que el precio, y por lo que les interesa es el precio en los mercados; y los economistas de fin de siglo XX expresan sus teorías en función de los precios. En resumen, parece que las tendencias son claras: da lo mismo valor que precio y será el precio el término que prevalezca, pero es necesario reconocer que el futuro puede conducir a nuevos conceptos con nuevos términos.”<sup>2</sup>*

Como se ha mencionado, lo importante de entender los conceptos de Precio, Costo y Valor, sobre todo por el proceso jurídico en el que se desenvuelve el futuro del inmueble, pues como veremos en los siguientes capítulos, se parte de un VALOR a través de un avalúo, Artículo 488.- del (CPCDF) “*para fijar un PRECIO que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago...*”, sin embargo durante el proceso al llegar a la etapa de remate donde la Postura Legal, Artículo 573.- “*Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes...*”, aquí se enmarca una línea sutil de ruptura entre el VALOR - PRECIO, pues al aplicar las dos terceras partes del PRECIO, pasa a ser una TASACIÓN, y con esto, de precio pasa a ser un MONTO, definiendo este como: *la suma de varias partidas en cantidad de dinero o en especie que se pide, ofrece o paga por un bien o servicio.*

*“La diferencia más notable entre valuación y la tasación (con la que no debe nunca confundirse) consiste precisamente en el hecho mismo del proceso: La Valuación ESTIMA el valor correspondiente a determinado bien en una fecha establecida, valor que se modifica casi de inmediato por una serie de actos que tienen que ver con esa relación inmueble – valor, luego, los actos o acciones guardan una estrecha relación con una serie de elementos que inciden en el valor, como serían aquellos que se relacionan con la economía, la sociología, la política, el medio ambiente, la psicología ambiental, la política crediticia, la estabilidad del país, (desde el punto de vista político, económico y social), la modificación del medio ambiente y el medio urbano, etc., y que hacen que el Valor de un bien pueda ser modificado en cuestión de horas. En cambio la tasación es un proceso mediante el cual SI SE ASIGNA UN MONTO (expresado como valor erróneamente) a un bien, con un claro fin, siendo este las mas de las veces de carácter impositivo, y que obedece a un proceso valorativo muy diferente ya que persigue la cuantificación de un monto que será gravado quedando esta cifra fijada para un tiempo determinado en forma permanente, por lo que solo el tiempo y una política de retasación podría modificar. Dicho de otra forma: la Valuación obedece a un proceso de análisis en un momento dado, a una fecha determinada, y la vigencia del Valor así obtenido es de carácter dinámico en cuanto a la duración del mismo, contra la tasación que obedece a una decisión de autoridad con una permanencia temporal, normalmente definida (según la autoridad correspondiente) por lo que podemos decir que es estático, y su modificación obedece a un mandato, no al comportamiento, siempre errático, y variable, del mercado.”<sup>3</sup>*

En una de las reflexiones realizadas al presente trabajo por el Dr. Daniel Silva Troop menciona, “Tal parece que para los bancos, el bien obedece a un precio y no a un valor”, en efecto para la mayoría de los acreedores el *precio* es más importante que el *valor*, pues de éste último se puede derivar múltiples alternativas ventajosas para él acreedor, y esto queda completamente reflejado en la aplicación del mandato legal o porcentaje aplicado al precio para establecer la postura legal.

<sup>2</sup> Ramírez Favela Eduardo, Valuación, Apreciación o Prognosis Inmobiliaria, Apuntes de Posgrado de Arquitectura pag. 43, México 1997.

<sup>3</sup> Daniel Silva Troop, Medición del Impacto Económico por Acción Urbana, tesis doctoral, pag. 28, México 2010.

## II.1 PRINCIPIOS VALUATORIOS<sup>4</sup>

### ***Principio de Anticipación***

*El valor es tomado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros derivados de una propiedad, entendiendo que una entidad o persona física están dispuestos a pagar por un bien un monto anticipado equivalente a los beneficios futuros que recibirá por el uso y disfrute de dicho bien, esto es, el valuador deberá conocer qué ha ocurrido en el pasado y estimará que ocurrirá en el futuro y cuáles son las repercusiones posibles de obtener.*

*Debe tomar en cuenta, por ejemplo, los ingresos pasados, el estatus o decadencia de la ciudad y del vecindario, y los precios a los cuales están siendo vendidas o rentadas propiedades similares, para estimar sus posibles beneficios futuros.*

### ***Principio de Cambio***

*Según este principio el valor de mercado nunca es constante. Está sujeto tanto al efecto de las fuerzas externas a la propiedad como a las fuerzas internas. Las primeras son las fuerzas económicas, sociales, gubernamentales, entre otras; las fuerzas internas se refieren a la depreciación, conservación, mejoras, uso de suelo, tamaño, forma, etc., por lo mismo, se establece que el valor de mercado estimado es válido únicamente para el día en que se lleva a efecto la valuación.*

### ***Principio de Competencia***

*De este principio se deriva que donde hay ganancias sustanciales se crea la competencia, pero las ganancias excesivas dan lugar a una competencia dañina disminuyendo las utilidades.*

### ***Principio de Conformidad***

*Es el valor máximo de un inmueble; se logra cuando en el vecindario está presente un grado razonable de homogeneidad social y económica y el sujeto tiene características concordantes con ese grado.*



### **Principio de Contribución**

*Plantea que el valor de un agente de producción, que suele ser un componente de una propiedad, depende de la medida en que contribuya al valor total de la propiedad.*

*El principio de contribución se interrelaciona con los principios de equilibrio y de productividad excedente.*

### **Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación**

*Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas:*

- A. Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta.*
- B. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.*
- C. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento.*

### **Principio de Equilibrio**

*Este principio señala que los agentes de producción (trabajo, coordinación, capital y tierra) están estrechamente relacionados con los principios de contribución y de productividad excedente, con los cuales deberán mantener un sano equilibrio económico.*

### **Principio de Mayor y Mejor Uso**

*El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando.*

### **Principio de Oferta y Demanda**

*Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y, el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa.*

### **Principio de Homogeneidad o Conformidad**

*Establece que el valor de mercado llega a su máximo en los lugares en que se logra un grado razonable de homogeneidad económica y social, como por ejemplo, en zonas comerciales cuyos usuarios tienen un promedio homogéneo de actividades, nivel de ingresos, educación, actitudes.*

### **Principio de Productividad Excedente**

*La productividad excedente es el ingreso neto que queda después de haber deducido los Costos de los agentes de producción como son el trabajo, la administración y el capital.*

*Entonces, el ingreso que se obtiene por la tierra es productividad excedente.*

### **Principio de Períodos Crecientes y Declinantes**

*Son las condiciones utilizadas en la práctica valuatoria. Se basa en las siguientes etapas de un bien inmueble: integración, equilibrio, desintegración y renovación.*

### **Principio de Progresión y Regresión**

*La progresión es el fenómeno por el que el valor de un objeto es asociado con objetos del mismo tipo, pero mejores. En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tuviera un valor de medio 20 millones de pesos y se encontrara entre edificios que valen 50 millones de pesos. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociada con los más costosos.*

*La regresión en cambio, se presenta cuando hay una propiedad de determinado valor que podría ser, por ejemplo, 50 millones dentro de un corredor con una clasificación menor, o sea, en una avenida donde los edificios valen menos; así, la regresión se manifiesta en la disminución del valor del edificio de mayor calidad.*

*El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad.*

**Principio de Sustitución**

*Es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.*

**Principio de Uso Consistente**

*Es una teoría económica que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no deberá valuarse considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.*

<sup>4</sup> INDAABIN. Glosario de términos, 2016

## II.2 FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES<sup>5</sup>

### **Factores políticos<sup>5</sup>**

*Las políticas gubernamentales proveen tanto oportunidades como amenazas para el valor de la unidad económica, dependiendo del régimen regulatorio impuesto por el gobierno.*

- *Reglamentaciones sobre uso de suelo y zonificación*
- *Reglamentaciones sobre construcción y seguridad*
- *Leyes de protección ambiental*
- *Seguridad pública*
- *Obras públicas*
- *Política fiscal*
- *Programas de vivienda y desarrollo urbano*
- *Reglamentaciones sobre la industria y el comercio*

### **Factores sociales<sup>5</sup>**

*Los patrones de comportamiento de la sociedad pueden generar o destruir valor a la unidad económica en la medida en que esta cuente con la capacidad de aprovecharlos favorablemente. Entre los patrones de comportamiento, se encuentran la estructura demográfica, calidad de vida y patrones de actividad recreativa, y estos pueden ser:*

- *Estrato socioeconómico de la población*
- *Crecimiento o declinación de la población*
- *Ocupación predominante*
- *Estilos y estándares de vida*
- *Conformación familiar*

### **Factores económicos<sup>5</sup>**

*Estos factores influyen en el valor de la unidad económica de acuerdo a las perspectivas actuales y futuras de la economía o economías a las cuales pertenece el mercado objetivo de la unidad económica valuada. Como pueden ser:*

- *Nivel de ingresos de los habitantes*
- *Niveles de ahorro*
- *Oportunidades y tendencias de empleo*
- *Oferta y demanda*
- *Disponibilidad de dinero y crédito y niveles de las tasas de interés*
- *Producción de bienes y servicios*
- *Actividad de negocios en general*
- *Niveles de precios*
- *Niveles de impuestos a la propiedad*
- *Recursos naturales: cantidades, localización y tasas de agotamiento*

### **Factores físicos<sup>5</sup>**

*Estos factores influyen en el valor del inmueble y pueden ser tanto internos como externos.*

- *Clima*
- *Topografía*
- *Amenidades naturales (parques, cuerpos de agua), etc.*
- *Terremotos*
- *Inundabilidad*
- *Geometría*
- *Drenaje o capacidad de infiltración*
- *Capacidad de soporte del suelo*

## **II.3 FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES<sup>4</sup>**

- *Localización*
- *Posicionamiento*
- *Aspectos generales de la edificación*
- *Aspectos constructivos*
- *Población*
- *Ingreso*
- *Precios futuros*
- *Preferencias particulares*
- *Situación jurídica*
- *Oferta y demanda*

<sup>5</sup> Apuntes de curso Gómez Velázquez Juan A.

## **CAPÍTULO III. ANTECEDENTES**

### **III.1 Antecedentes Económicos**

La crisis económicas de 1994-1995 afectó prácticamente a la totalidad de mexicanos, sobre todo a aquellos que se habían comprometido con algún tipo de crédito *“Antes de la crisis de diciembre, la cartera vencida de la banca comercial alcanzaba ya al 100 % del capital de la misma, y sus reservas para atender a eventuales pérdidas sobre préstamos cubría solo la mitad de estas últimas (Estudios económicos de la OCDE, México, 1995)”*, la descomunal inflación “macro devaluación” y la reestructuración de créditos que los bancos llevaron a cabo, pues se negoció la deuda por deuda, capitalizando intereses sobre intereses, lo cual originó que los acreditados dejaran de pagar sus mensualidades pues se volvieron impagables, ante esta situación algunos bancos quebraron por la falta de liquidez.

Las condiciones adversas habían sido provocadas en parte por las propias instituciones bancarias. El otorgamiento de créditos era muy sencillo además de una demanda bastante amplia.

Su reciente privatización se remonta a la reforma financiera emprendida desde 1989, cuando se procedió a quitar las regulaciones existentes sobre las tasas de interés y colocación del crédito; a la privatización acelerada de los bancos (junio 1991 a julio de 1992) y a la apertura del mercado financiero 1997 que dio origen a los flujos de capital extranjero naciendo los grupos financieros, por lo que se competía fuertemente entre ellos en la otorgación de créditos hipotecarios.

Las tasas de los créditos manejadas entonces, eran variables, tomando como base el nivel de Cetes más seis puntos, lo que volvía atractivo el hipotecario, pues consistía en el pago indexado a la inflación o al salario mínimo, dependiendo de la política del banco.

La competencia interbancaria se caracterizaba en ofrecer el pago más bajo, por lo que las tasas de interés no fue factor determinante para los clientes, la preferencia principal se basaba sobre el monto del pago mensual.

La facilidad y requisitos para otorgar créditos eran muy laxos, para la totalidad de tipos de crédito, fueran tarjetas de crédito, hipotecarios, para automóviles, refaccionario, avío, etc.

El nivel de endeudamiento fue tan grande, junto con el deterioro de la economía y el mal manejo del gobierno, que conjugado llevo a tan fenomenal crisis.

En ésta década con la privatización bancaria se generó en crecimiento sin precedentes en el mercado hipotecario mexicano, la banca genero el 40% del monto total financiado hasta 1994.

#### 4) Tabla de Financiamiento de Viviendas por Año

<b>Año</b>	<b>Financiado por Bancos (Vivienda Media)</b>	<b>%</b>	<b>Financiado por Infonavit</b>	<b>%</b>	<b>Financiado por FOVI</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>
1990	41,557	9.7%	89,536	6.8%	30,720	7.2%	161,813
1991	35,056	8.2%	57,338	4.4%	30,772	7.2%	123,166
1992	129,362	30.3%	89,033	6.8%	24,638	5.8%	243,033
1993	102,416	24.0%	110,335	8.4%	20,942	4.9%	233,693
1994	85,198	20.0%	110,697	8.4%	40,109	9.4%	236,004
1995	19,154	4.5%	96,745	7.4%	51,664	12.1%	167,563
1996	3,920	0.9%	103,184	7.9%	24,097	5.6%	131,201
1997	4,609	1.1%	99,231	7.6%	46,688	10.9%	150,528
1998	3,500	0.8%	108,035	8.2%	56,952	13.3%	168,487
1999	764	0.2%	198,950	15.2%	59,118	13.8%	258,832
2000	1,200	0.3%	250,110	19.0%	42,000	9.8%	293,310
<b>TOTAL</b>	<b>426,736</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,313,194</b>	<b>100.0%</b>	<b>427,700</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,167,632</b>

Fuente: Banco de México

Ya con la crisis encima, en pocos meses los créditos con esquemas de pago con tasa de interés variable, vieron crecer exponencialmente su deuda. El pago mensual no alcanzaba a pagar los intereses y la diferencia no pagada se capitalizaba al adeudo.

También en breve tiempo los bancos iniciaron campañas de reestructura de deuda, sin embargo el problema era mayúsculo, aún haciendo reducciones directa en el pago mensual, cientos de miles de créditos cayeron en mora. La insolvencia era generalizada, los estragos de la crisis no solo afectaron los créditos bancarios, sino todos los niveles de la economía y bienestar de la población.

Con la crisis bancaria, surgen las primeras Administradoras de cartera de crédito, cuya finalidad es la finalidad de cobrar en efectivo activos y carteras de difícil recuperación por la vía administrativa (no legal) sin regulación alguna.

Era la punta del iceberg puesto que apenas se estaban licitando la cartera de los bancos enajenada al Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA), y que fueron trasladadas al Instituto de Protección al Ahorro Bancario (IPAB) cuyo objetivo principal era la de establecer un sistema de protección al ahorro bancario, concluir el proceso de saneamiento de las instituciones bancarias, así como administrar y vender los bienes a su cargo, para obtener el máximo valor posible de recuperación.

Aun con la reestructura de deudas y múltiples apoyos gubernamentales; Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (23 de agosto de 1995); UDI's, ADE, FINAPE (Programa para el Financiamiento al Sector Agropecuario y Pesquero); FOPYME (Programa de Apoyo Financiero y Fomento a la Micro, Pequeña y Mediana Empresa); y Programas para la Vivienda, la cartera vencida continuó creciendo.

La urgencia de vender su cartera vencida y deshacerse de sus pasivos, con la finalidad de obtener liquidez, solvencia y estabilidad financiera, los Bancos, los Organismos Nacionales y Estatales de Vivienda, mediante el acto jurídico o administrativo de la cesión o descuento de créditos, años atrás ilegalmente transfirieron las deudas de sus clientes o usuarios del sistema crediticio a las distintas Instituciones previamente autorizadas por la Ley de Instituciones de Crédito.



La inconformidad entre los deudores era generalizada, se presentaron amparos contra esta venta inconstitucional de cartera inmobiliaria, muchos políticos aprovecharon la ocasión para manifestarse y sacar provecho electorero.

El 29 de agosto la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que es inconstitucional que los bancos cedan o entreguen la cartera vencida de sus clientes a empresas especializadas en la adquisición de deuda, pues el legislador "indebidamente" delegó a una autoridad administrativa como lo es la CNBV, la facultad de hacer excepciones a disposiciones legales mediante reglas de carácter general, lo que abre la puerta a que las personas cuya deuda fue traspasada a empresas de capital variable, que no sean instituciones de crédito, al Banco de México o fideicomisos establecidos por el gobierno federal, impugnen el pago requerido.

Por lo que, se declaró inconstitucional la porción normativa del artículo 93 de la Ley de Instituciones de Crédito, que establece que las instituciones de crédito sólo podrán ceder o descontar su cartera con el Banco de México u otras instituciones de crédito o con los fideicomisos constituidos por el gobierno federal para el fomento económico. Estableciendo que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, podrá mediante reglas de carácter general, autorizar excepciones a dicho precepto.

Dicho pronunciamiento y fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pareciera que solo dio la pauta para las modificaciones y regulaciones que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores tendría que llevara a cabo, por supuesto avaladas y aprobadas por el Legislador para su aplicabilidad.

En respuesta a lo anterior para avalar la ventas a personas distintas a lo señalado en artículo 93, *“la CNBV expidió la circular número 1505, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 93 primer párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, así como los artículos 4, fracción II y 16, fracción I, ambos de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, las reglas a las que se sujetaran las instituciones de crédito para ceder o descontar su cartera con personas distintas al Banco de México, instituciones de crédito y fideicomisos constituidos por el gobierno federal para el fomento económico, que están vigentes desde el 25 de agosto del 2001.”*

Con éstos cambios se revierten la tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, permitiendo a las instituciones de crédito deshacerse de sus pasivos.

Todo esto de acuerdo al artículo 93 de la Ley de Instituciones de Crédito que a la letra dice:

**ARTÍCULO 93.- Las instituciones de crédito sólo podrán ceder o descontar su cartera con el Banco de México u otras instituciones de crédito o con los fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá, mediante reglas de carácter general autorizar excepciones a este artículo. Artículo aun sin reformas.**

**ARTÍCULO 93.- Las instituciones de crédito podrán ceder o descontar su cartera crediticia con cualquier persona. Párrafo reformado DOF 04-06-2001, 01-02-2008**

*Tratándose de cesiones o descuentos de cartera crediticia que se celebren con el Banco de México, otras instituciones de crédito, fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico o fideicomisos que tengan por objeto emitir valores, se llevarán a cabo sin restricción alguna. Párrafo adicionado DOF 01-02-2008*

*Cuando las instituciones de crédito celebren cesiones o descuentos de cartera crediticia con personas distintas de las mencionadas en el párrafo anterior y pretendan responder por la solvencia del deudor, otorgar financiamiento al cesionario o descontatario, o convenir con estos últimos obligaciones o derechos que le permitan readquirir la cartera crediticia cedida o descontada, requerirán de la previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la cual deberá salvaguardar la solvencia y estabilidad financiera de las instituciones de crédito y la protección de los intereses del público.*

*Asimismo, quienes se subroguen en los derechos de dicha cartera, no podrán recibir financiamiento de la propia institución de crédito, respecto de dicha operación o los créditos objeto de la misma, ni tampoco esta institución podrá responder por la solvencia del deudor. A los cesionarios les será aplicable la normatividad que regula a las instituciones financieras en esta materia. Párrafo adicionado DOF 01-02-2008*

Las instituciones de crédito no estarán sujetas a lo establecido en el primer párrafo del artículo 142 de esta Ley por lo que hace a la información relacionada con los activos que se mencionan a continuación, cuando ésta sea proporcionada a personas con las que se negocien o celebren las siguientes operaciones: Párrafo adicionado DOF 30-04-1996. Reformado DOF 10-01-2014

*I.- Los créditos que vayan a ser objeto de cesión o descuento; o Fracción adicionada DOF 30-04-1996*

*II. Su cartera u otros activos, tratándose de la transmisión o suscripción de un porcentaje significativo de su capital social o de la sociedad controladora del grupo financiero al que pertenezca. Para dar a conocer la información respectiva deberá obtenerse la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Fracción adicionada DOF 30-04-1996. Reformada DOF 04-06-2001*

*Durante los procesos de negociación a que se refiere este artículo, los participantes deberán guardar la debida confidencialidad sobre la información a que tengan acceso con motivo de los mismos. Párrafo adicionado DOF 30-04-1996. Reformado DOF 04-06-2001*

A la fecha ésta figura jurídica de cesión de derechos, después de más de dos décadas sigue siendo un gran negocio, empresas y personas físicas se incorporan a la compra en las licitaciones de venta de cartera vencida en las instituciones bancarias, o adquiriéndolas a través de un administrador de cartera. Como es lógico el negocio más importante proviene de la cesión de derechos adquiridos, con esta figura jurídica se logra una pronta recuperación de invertido con buenas utilidades.

Una vez manifiesta la legalidad de las figuras jurídicas de la cesión de derechos en sus diferentes modalidades, se vuelve a enfatizar que la promoción y enajenación de éstas cesiones no se encuentran reguladas por ninguna autoridad, por lo que con el presente trabajo, se pretende exponer las diferentes eventualidades que tendría que sortear el posible comprador.

El origen de la palabra crédito proviene del latín creditus (sustantivación del verbo credere, creer, confiar), que significa "cosa confiada". Por lo que en su origen "crédito" representa entre otras cosas, confiar o tener confianza.<sup>6</sup>

En este sentido el crédito es el derecho personal que tiene un acreedor a recibir del deudor una cantidad en numerario.

El Crédito o contrato de crédito es una operación financiera donde una persona (acreedor) presta una cantidad determinada de dinero a otra persona (deudor), en la cual, este último se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido de acuerdo a las condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiera.

*Crédito hipotecario:* Dinero que entrega el banco o financiera para adquirir una propiedad ya construida, un terreno, la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces entre otros, con la garantía de la hipoteca sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (generalmente de 20 a 40 años), el cual está protegido por la **hipoteca** (el derecho que se aplica sobre un inmueble para que éste sirva como garantía de pago de cierta deuda) de la propiedad adquirida, con la condición de que ésta lo devuelva en un plazo acordado.

El prestatario pone un bien inmueble como garantía, si no cumple con su obligación de pago, el banco puede ejecutar la hipoteca y quedarse con el inmueble.

Considerando el contenido de esta tesina, se centra esencialmente en inmuebles habitacionales inmersos en procesos judiciales, que son variados y distintos, como es el caso de; cumplimiento y exigencia obligaciones previstas en los contratos civiles relacionados con la posesión y propiedad de bienes muebles e inmuebles, con el cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento, usufructo, servidumbres, prescripción, responsabilidad civil objetiva, garantías

<sup>6</sup> <http://definicion.de/prestamo-hipotecario/>

prendarias e hipotecarias, sociedades y asociaciones civiles, en compraventas, desahucios, juicios reivindicatorios, de prescripción adquisitiva (usucapión), aumento, disminución o cancelación de pensión alimenticia, divorcios, sucesiones, entre otros, sin embargo como ya se mencionó, el análisis se centrara por el incumplimiento de pago de algún crédito hipotecario y cuyo emplazamiento sea de un juicio Especial Hipotecario, Ejecutivo Mercantil, principalmente en los juzgados de la Ciudad de México, donde las principales figuras con las que nos encontramos son las siguientes:

El hecho de acotar solamente a dos tipos de juicio; Especial Hipotecario, Ejecutivo Mercantil, no obsta que la aplicación de los parámetros y elementos de análisis en éste trabajo, se puedan aplicar a otros tipos de juicios en que se involucre algún inmueble.

### **III.2 Remate Judicial**

La subasta o remate de algún inmueble, se lleva a cabo cuando el deudor durante el proceso judicial, no logra cancelar sus obligaciones, con lo cual el acreedor recupera el dinero o parte de él, por lo que el juez ordena la venta judicial del bien o bienes sujetos a garantía del pago. El acreedor estará en posibilidades de adjudicarse el inmueble o bien algún postor interesado en el mismo. El inmueble se subasta a un costo inferior de su valor comercial, con el fin de cancelar sus insolvencias.

Por lo general los inmuebles siempre están ocupados por los deudores, por lo que todavía se tendrá que solventar el costo, tiempo de la tramitación, entrega del inmueble así como los demás trámites y costos aquí analizados.

### **III.3 Cesión de Crédito y Derechos Litigiosos:**

Esta figura es a la que más recurren las personas que quieren adquirir inmuebles en remate bancario con fines de hacer negocio (inversionistas), y es la venta que se realiza entre el banco o empresa administradora de carteras, a un particular de todos y cada uno de los derechos que se tienen sobre el bien inmueble materia de Hipoteca, esto es, comprar el juicio, ya concluido y ganado por el banco, justo

antes de la venta judicial en la que se rematara el inmueble por el juez, con esto, el cliente se convierte en el nuevo acreedor hipotecario quedando en lugar del banco, teniendo la posibilidad de vender el inmueble, a alguno de los compradores que se presenten en la audiencia de remate judicial respectiva, obteniendo así, una utilidad por dicha venta, o, si decide no venderlo en el remate que hace el juez, tiene la seguridad de adjudicárselo para venderlo o habitarlo posteriormente, con esta figura el inmueble puede adquirirse incluso al 30% de su valor comercial.

#### **III.4 Cesión de derechos Adjudicados:**

Es la venta que realiza el banco o la empresa administradora de carteras bancarias de crédito, a un particular, de todos y cada uno de los derechos que se tienen sobre el bien inmueble materia de Hipoteca, que ya fue rematado por el Juez, y que se lo adjudicó el banco, pero que aún no se ha escriturado a su nombre, se ofertan incluso a un 60% de su valor comercial.

## CAPÍTULO IV. ANTECEDENTES LEGALES

Éste capítulo tiene el objetivo, de poner al lector en el contexto, desde el punto de vista jurídico, el cómo se gestan y desarrollan las adjudicaciones y remates de inmuebles en un proceso litigioso y por supuesto analizar el volumen de estos inmuebles potencialmente comercializables.

“Las Adjudicaciones y Ventas Judiciales, son figuras de preeminencia, pues son de aplicación diaria en la actividad jurídica con la consecuente participación notarial, ya que es la forma de concluir un procedimiento a fin de materializar el cumplimiento de una sentencia”<sup>7</sup>, su aplicación principalmente en los procesos *civiles, familiares, mercantiles y de arrendamiento*, requiriendo de la fe pública como es la actividad notarial para complementar el acto jurídico. En este contexto es relevante familiarizarse con las disposiciones del Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal, La Ley del Notariado del Distrito Federal, el Código de Comercio, y en específico los relacionados con el tema, tales como Remate, Adjudicación, Subasta, Almoneda, Postura Legal, sus raíces etimológicas y por supuesto la ubicación de la venta judicial.

**REMATE. I. (De rematar).** *Es el conjunto de actos jurídicos que permiten a la autoridad realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación. La palabra remate es sinónima de subasta y de almoneda porque en Roma subastare era sub asta y en España almoneda era mercado de las cosas ganadas en guerra , que eran pujadas cuanto más pudiese, sin que pudiese haber engaño “ni fruto vendiéndolas escondidamente”<sup>8</sup>*

<sup>7</sup> Pérez de la Fuente Alicia, Adjudicaciones y Ventas Judiciales, Revista del Acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual de Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

<sup>8</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo IV. Edit. Porrúa. México. 1994.

**ADJUDICACIÓN.** *“La apropiación o la aplicación que en herencias y particiones subastas, se suele hacer de una cosa mueble o inmueble, de viva voz o por escrito, a alguno con autoridad del juez.” (Joaquín Escriuche, Diccionario razonado de legislación, civil, penal y forense, página 90) ...La adjudicación procesal es un acto jurisdiccional por virtud del cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasan al patrimonio de una persona. Tienen lugar en los remates de bienes muebles o inmuebles, de acuerdo con lo que se dispone en los artículos 580, 851, 583 y 586 del Código de Procedimientos Civiles. También se lleva a cabo la adjudicación en los juicios sucesorios, y por ella se aplican a los herederos y a los legatarios determinados bienes en pago de su herencia o legados. Lo mismo acontece en los procedimientos ejecutivos de las quiebras y de los concursos. Para conocer la naturaleza jurídica de la adjudicación, consúltese la palabra remate.”<sup>9</sup>*

**SUBASTA.** *La venta pública de bienes ó alhajas que se hace al mejor postor por mandado y con intervención de la justicia. Esta palabra viene de la latina subasta, compuesta de sub y hasta, bajo la lanza, porque entre los Romanos se ponía por señal una lanza ó pica en el lugar donde había de hacerse una venta pública. Suelen venderse en pública subasta los bienes de los deudores morosos, a instancia de los acreedores, después de trabada la ejecución y practicadas las diligencias que se expresan en el artículo Juicio ejecutivo. Para ello se tasán primero los bienes por peritos que nombran el acreedor y deudor, ó bien el juez en rebeldía de alguno de ellos; y se anuncia luego los bienes y sus precios, como también día y hora y paraje de la venta, no solo por pregón, sino también por cédulas fijadas en sitios públicos.*<sup>10</sup>

Ahora bien, no obstante se mencione por la ley “venta judicial”, en almoneda, subasta o remates públicos de bienes de un deudor, derivado de un proceso judicial, lo cual tiene como objetivo primordial, monetizar los bienes obteniendo la liquidez de esto para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito, aun cuando la ley lo equipare a la enajenación forzada con los términos de un contrato de compra venta, tal operación técnicamente no es una compraventa, por lo que la equiparación coexiste para lograr una mejor calificación e interpretación de esa figura.

<sup>9</sup> Escriuche, Joaquín. Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, pag. 90.

<sup>10</sup> Escriuche, Joaquín. Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, pag.1475.



Tal aseveración se debe a que no existe un acuerdo de voluntades entre el propietario del bien y deudor del crédito que dio origen al procedimiento judicial, de esta manera el mejor postor en la audiencia de remate para transmitir la propiedad del bien a cambio de un precio, por regla general el deudor o propietario no acude a dicha audiencia, y si lo hiciese y se opusiera e inconformara, su participación es irrelevante en la enajenación del bien.

**ALMONEDA.** *“La venta pública de muebles (e inmuebles) que se hace con intervención de la justicia, adjudicándoseles al que ofrece mayor precio. También se llama así a la venta particular y voluntaria de alhajas y trastos que se hace sin intervención de la justicia Véase Subasta – Antiguamente no era otra cosa que el mercado o venta que se hacía de las cosas y despojos ganados al enemigo en la guerra: poníanse alrededor de una lanza todas las alhajas de la presa o botín, se tasaban por peritos en su justo valor, y se adjudicaban al que daba mayor suma, la cual se repartía entre los que había concurrido a la ocupación de aquellas;....”<sup>11</sup>*

**Artículo 573.-** *Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas.*

*Cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos tercias (así) partes del avalúo dadas al contado.<sup>12</sup>*

### Enajenación Forzada de Bienes y Adjudicación

La base o postura legal de la “venta Judicial”, como consecuencia de un procedimiento judicial, se rige respecto a la sustancia del acto y sus efectos en las disposiciones generales de la compraventa civil, con las excepciones, términos y condiciones dispuestas en Código de Procedimientos Civiles, en término del artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal, bajo ésta articulación la base legal para la “venta judicial” no es otra cosa que una **enajenación forzada** bajo los preceptos en el medio de la valuación Inmobiliaria.

<sup>11</sup> Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, pag.146.

<sup>12</sup> México, Código Fiscal del Distrito Federal, última reforma julio de 2015

Es de destacar que en una compraventa en un mercado abierto, el elemento principal es el *precio* al que llegan tanto el vendedor como el comprador; en la enajenación forzada, el precio no se ve alterado ni por el actor ni el demandado, de ninguna manera el juez del conocimiento, tampoco el los peritos que por disposición legal deben valuar las cosas, ya que éstos últimos solo llegan a un valor que servirá de base para calificar la legalidad de las posturas. En este sentido las condiciones prevalecientes de la oferta y demanda del mercado inmobiliario también quedarán condicionadas a un mercado oligopsónico al ser un grupo de compradores organizado, conformado por los postores inscritos en la subasta pública y que hayan cumplido con las formalidades requeridas. Aquí el mejor postor será el que fije un *precio* a cambio de la cosa, que debe de ser cuando menos la mínima que sea considerada como postura legal, en la mayoría de los casos involucrar un vendedor no deseoso y un comprador o compradores que compren con conocimiento de la desventaja para el vendedor. Bajo estas condiciones no hay un acuerdo de voluntades, entre el propietario y el adquirente en el remate, consumándose la **enajenación forzada**.

**Artículo 2323.** *Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.*<sup>13</sup>

**VALOR DE REALIZACIÓN FORZADA y/o VALOR DE REMATE.** *Es la cantidad bruta, expresada en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato judicial “tal como está y donde se ubica” el bien. En algunos casos, puede involucrar un vendedor no deseoso y un comprador o compradores que compren con conocimiento de la desventaja para el vendedor.*<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Código Civil para el Distrito Federal, última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal: 05 de febrero de 2015, pág. y 218

<sup>14</sup> INDAABIN. Glosario de términos, pág. 67

La transmisión de dominio de propiedades (de *bienes muebles*) es un acto consensual, acto mutuo entre el vendedor y comprador, si emana de un remate y el valor del mueble no rebasa trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en la Ciudad de México, bastará como título para el adquirente una copia certificada del acta de remate, ya que no es necesario celebrar el acto en forma privada y ante testigos, pues emana de un procedimiento judicial.

Pero cuando el remate involucra (*bienes raíces o inmuebles*), cuyo valor exceda la cantidad de salarios mínimos indicada en el párrafo anterior, tal acto se debe hacer constar en escritura pública, la presencia del deudor es irrelevante, ya que la traslación de dominio aplicó cuando quedó firme el auto en que se aprobó el remate, si no comparece el deudor la escritura la deberá firmar el juez.

#### **V.1 Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en remates y adjudicaciones**

*Previo a cualquier remate o venta forzada, mas aun tratándose de embargo de bienes raíces, los trámites y requisitos son diversos por lo que habrá que sintetizar, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:*

#### **SECCION III De los remates**

*Artículo 564.- Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este título, salvo en los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario.*

*Artículo 565.- Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución.*

*Artículo 566.- Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, la parte interesada deberá exhibir certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya un certificado que se refiera a parte de dicho lapso, sólo se exhibirá el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en (así) que se solicite.*

*Artículo 567.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución, para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, si les conviniere.*

*Artículo 568.- Los acreedores citados conforme al artículo anterior tendrán derecho:*

*I. Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;*

*II. Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso: y*

*III. Para nombrar a su costa un perito que, con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutará de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia, en su caso, ni cuando la valorización se haga por otros medios.*

*Una vez cumplidas las disposiciones anteriores, se anuncia la venta de los bienes en subasta pública, mediante edictos que se fijan en edificios públicos y se insertan en periódicos de información (a. 569 CPC), donde se debe señalar el día, la hora y lugar, para que tenga verificativo la almoneda en forma pública, así mismo se describe los bienes que se rematan, el precio del avalúo, el monto de la postura legal y la convocatoria de postores.*

*Llegado el día de la subasta, pueden acudir a ésta las partes (actor y demandada), los acreedores que tengan derecho de acuerdo a los certificados de gravámenes así como los posibles postores.*

Hasta el momento únicamente se ha mencionado de manera práctica los procedimientos para llevar a cabo un remate, a través de una autoridad, para su posterior adjudicación y su posible escrituración, sin embargo por lo general este tipo de juicios nunca se dan de forma tan simple y expedita entre las partes, en la mayoría de los casos el tiempo promedio de un litigio de éstas característica es de aproximadamente 3 años, sin embargo no es motivo del presente trabajo entrar en detalles de la destreza que se da entre las partes para llevar a un tiempo mínimo o máximo y ganar el juicio.

## **V.2 El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Regulación de los Peritos y Pruebas Periciales.**

*El presente Capítulo nos servirá para conocer, cómo se norman los peritajes y a los peritos, pero también señalar las omisiones, carencias y excesos que cotidianamente se presentan en los actores.*

### **Reglas Generales**

*Artículo 278.- Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral.*

*Artículo 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.*

*Artículo 293.- La prueba pericial procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o la mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versará, sin lo cual no será admitido, y si se quiere, las cuestiones que deban resolver los peritos.*

### **Prueba Pericial**

*Artículo 346.- La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan sólo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.*

*Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica o industria requieren título para su ejercicio.*

*Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aun cuando no tengan título.*

*El título de habilitación de corredor público acredita para todos los efectos la calidad de perito valuator.*

*Tratándose de asuntos en materia familiar en los que se requiera el desahogo de una pericial, no le surtirán las reglas del presente capítulo, con excepción de lo dispuesto por el artículo 353 de este código, debiendo el Juez señalar perito único de las listas de Auxiliares de la Administración de Justicia o de institución pública o privada.*

*Artículo 347.- Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos:*

*I. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versará y las cuestiones que se deben resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos;*

*II. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará de plano la prueba en cuestión;*

*III. En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá, quedando obligadas las partes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que se les designa; manifestando, bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de perito, salvo que existiera causa bastante por la que tuviera que modificarse la fecha de inicio del plazo originalmente concedido. Sin la exhibición de dichos documentos justificativos de su calidad, no se tendrá por presentado al perito aceptando el cargo, con la correspondiente sanción para las partes;*

*IV. Cuando se trate de juicios sumarios, especiales, o cualquier otro tipo de controversia de trámite específicamente singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en el párrafo anterior, los cuales quedan obligados, en estos casos, a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo; con la misma salvedad que la que se establece en la fracción anterior;*

*V. Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios, se designará al perito tercero en discordia tomando en cuenta lo ordenado por el artículo 349 de este código;*

*VI. La falta de presentación del escrito del perito designado por la oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que se tenga por desierta dicha pericial. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentare el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.*

*En el supuesto de que el perito designado .por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo señalado en las fracciones III o IV, según corresponda.*

*En los casos a que se refiere el párrafo anterior, el juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.*

*En caso de que el perito designado por alguna de las partes que haya aceptado y protestado el cargo conferido no presente su dictamen pericial en el término concedido y previamente se haya establecido que se tuvo a la contraria por conforme con el dictamen que aquél debiese rendir, se declarará desierta la prueba.*

*En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el juez sancionará a los peritos omisos con multa que no será inferior de quinientos pesos ni superior de tres mil pesos; dicho monto se actualizará en los términos que establece el artículo 62;*

*VII. Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción de lo que establece el último párrafo del artículo 353, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedarán obligadas a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado;*

*VIII. Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y*

*IX. También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.*

*Artículo 348.- El juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen, y para que designe perito de su parte, debiendo nombrarlo en la misma ciencia, arte, técnica, oficio o industria, en que la haya propuesto el oferente, así como indicar su cédula profesional o documento que acredite su calidad de perito, requisito sin el cual no se le tendrá por designado, con la sanción correspondiente a que se refiere el primer párrafo de la fracción VI del artículo anterior.*

*La substitución de perito sólo podrá hacerse dentro del periodo de ofrecimiento de prueba, pero en aquellos casos en que, extinguido ese periodo, quede justificada la causa de la substitución, ésta podrá hacerse hasta antes de la audiencia.*

*Artículo 349.- Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar el original o copia certificada de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.*

*El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas; o en la fecha en que según las circunstancias del caso señale el Juez y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes.*

*En el supuesto del párrafo anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión.*

*Artículo 350.- Las partes tendrán derecho a interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos los colitigantes que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios.*

*Artículo 351.- El perito que nombre el juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes. Son causas de recusación las siguientes:*

*I. Ser el perito pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas;*

*II. Haber emitido sobre el mismo asunto dictamen, a menos de que se haya mandado reponer la prueba pericial;*

*III. Haber prestado servicios como perito a alguna de las partes o litigantes, salvo el caso de haber sido tercero en discordia, o ser dependiente, socio, arrendatario o tener negocios de cualquier clase, con alguna de las personas que se indican en la fracción I;*

*IV. Tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro juicio semejante, o participación en sociedad, establecimiento o empresa con alguna de las personas que se indican en la fracción primera, y*

*V. Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las partes, sus representantes, abogados o con cualquier otra persona de relación familiar cercana a aquéllos.*

*Propuesta en forma la recusación, el juez mandará se haga saber al perito recusado, para que el perito en el acto de la notificación si ésta se entiende con él, manifieste al notificador si es o no procedente la causa en que aquélla se funde.*

*Si la reconoce como cierta, el juez lo tendrá por recusado sin más trámites y en el mismo auto nombrará otro perito. Si el recusado no fuere hallado al momento de notificarlo, deberá comparecer en el término de tres días, para manifestar bajo protesta de decir verdad, si es o no procedente la causa en que se funde la recusación.*



*Si admite ser procedente en la comparecencia o no se presenta en el término señalado, el tribunal sin necesidad de rebeldía, de oficio, lo tendrá por recusado y en el mismo auto designará otro perito.*

*Cuando el perito niegue la causa de recusación, el juez mandará que comparezcan las partes a su presencia en el día y hora que señale, con las pruebas pertinentes. Las partes y el perito únicamente podrán presentar pruebas en la audiencia que para tal propósito cite el juez, salvo que tales probanzas sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.*

*No compareciendo la parte recusante a la audiencia, se le tendrá por desistida de la recusación. En caso de inasistencia del perito se le tendrá por recusado y se designará otro. Lo anterior, salvo que las pruebas ofrecidas por la parte recusante o el recusado sean documentales, mismas que podrán presentarse hasta antes de la audiencia que señale el juez.*

*Si comparecen todas las partes litigantes, el juez las invitará a que se pongan de acuerdo sobre la procedencia de la recusación, y en su caso sobre el nombramiento del perito que haya de reemplazar al recusado.*

*Si no se ponen de acuerdo, el juez admitirá las pruebas que sean procedentes desahogándose en el mismo acto, uniéndose a los autos los documentos e inmediatamente resolverá lo que estime procedente.*

*En el caso de declarar procedente la recusación, el juez en la misma resolución, hará el nombramiento de otro perito, si las partes no lo designan de común acuerdo. Del resultado de esta audiencia, se levantará acta, que firmarán los que intervengan.*

*Cuando se declare fundada alguna causa de recusación a la que se haya opuesto el perito, el tribunal en la misma resolución condenará al recusado a pagar dentro del término de tres días, una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y su importe se entregará a la parte recusante.*

*Asimismo, se consignarán los hechos al Ministerio Público para efectos de investigación de falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito, además de remitir copia de la resolución al Consejo de la Judicatura, para que se apliquen las sanciones que correspondan.*

*No habrá recurso alguno contra las resoluciones que se dicten en el trámite o la decisión de la recusación.*

*Artículo 352.- En caso de ser desechada la recusación, se impondrá al recusante una sanción pecuniaria a favor de su contraparte, siempre que dicha recusación se hubiere promovido de mala fe, la cual no podrá ser inferior de seis mil pesos ni superior a diez mil pesos, cantidad que se actualizará en los términos del artículo 62.*

*El juez despachará ejecución para el efecto de que se pueda hacer pago al beneficiario.*

*Artículo 353.- Los jueces podrán designar peritos de entre aquéllos autorizados como auxiliares de la administración de justicia o de entre aquéllos propuestos, a solicitud del juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionales, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje.*

*Cuando el juez solicite que el perito se designe por alguna de las instituciones señaladas en último término, prevendrá a las mismas que la nominación del perito que proponga se realice en un término no mayor de cinco días, contados a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el juez.*

*En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código, en lo conducente.*

*En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.*

*Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos.*

*En los casos de que el Tribunal designe a los peritos únicos o terceros en discordia, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, observando lo establecido en el párrafo siguiente, y aquella que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo de sus bienes.*

*Cuando la parte que promueve lo haga a través de la Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previa la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo; cuando dichas instituciones no cuenten con el perito requerido, el juez nombrará perito en términos del primer párrafo del presente artículo, proveyendo al perito lo necesario para rendir su dictamen, así como en el caso de que se nombre perito tercero.*

## **CAPÍTULO V. EL ACTOR (VENDEDOR) Y SU COMPORTAMIENTO EN EL MERCADO.**

Si bien existen otros tipos de remates y adjudicaciones, no necesariamente litigiosos, la problemática se centra en los primeros, debido a la falta de regulación y la opacidad en su exposición de venta en el mercado inmobiliario, donde se destaca el distanciamiento del conocimiento del común de la gente, lo cual propicia que muchos de ellos caigan en algún fraude, considerando que los diferentes tipos de juicios y/o procesos jurídicos, pero sobre todo el estatus legal en que se encuentran los inmuebles ofertados, ya que son poco comprensibles para el normal de los compradores, además con mucha incertidumbre en la confiabilidad de los oferentes.

En el mercado secundario de inmuebles, la proliferación masiva de venta de derechos litigiosos del sector de viviendas, derivado principalmente de créditos, éste tipo de ventas de inmuebles con alguna implicación jurídica, pareciera que rompe con cualquier paradigma de la ley de mercado, y quizá contraviniendo algunos de los principios valuatorios así como las bases generalmente aceptadas de la metodología de la valuación inmobiliaria.

El hecho de que estos inmuebles se ofrezcan por debajo de su valor de mercado, es motivo suficiente para hacer un análisis reflexivo de las razones y el ¿por qué? se da esta situación atípica, y explorar, realmente ¿qué se ofrece?, ¿qué hace la diferencia? de un precio tan bajo en la oferta y el verdadero precio de mercado.

No existe a la fecha regulación legal que limite, la intensa difusión de este tipo de propaganda, que contiene verdades a medias, con altos grados de riesgo para los interesados.

También es una realidad, que no hay literatura al respecto o análisis serios que aborden esta problemática, que contrarreste los posibles efectos adversos en los compradores, razón suficiente para tratar el tema en el presente trabajo de tesina.

Como adición a lo anterior, en los expedientes de inmuebles en litigios, se observa que muchos de los avalúos realizados en los juzgados, son trabajos bien elaborados y sustentados, por lo tanto la naturaleza del valor estimado de algún inmueble por un perito no es la objeción, pero sí lo son los precios con los que se exponen a la venta o se venden los derechos litigiosos, debido a que se apartan de los valores del propio avalúo o de los precios de mercado de un inmueble similar sin la problemática jurídica, por lo que *estas supuestas ventas* solo reflejan precios especulativos de los vendedores, derivado de ingredientes como; el monto mínimo a rescatar por la suerte principal del crédito de origen, los intereses moratorios generados, el tiempo y gastos invertidos en el juicio y por supuesto el avance logrado en el juicio, entre otros.

Lo cual resulta lógico, puesto que para el VENDEDOR la cartera o producto, una vez hechas las previsiones para recuperar los gastos anteriormente indicados, “lo percibe como un residual”, que no sería más que la utilidad por mínima que fuese.

“Por su parte el COMPRADOR como un activo productivo o patrimonial”<sup>15</sup>, lo cual origina una ruptura en la teoría de los precios en un sistema de competencia perfecta.

Pero sin duda la diferencia fundamental es que el vendedor o promotor, cuenta con mejor información que da origen a que se abra una brecha notable entre los precios solicitados y los precios o valores de mercado.

<sup>15</sup> Cita de la página <http://www.inmueblesadjudicadosmex.com>/LA OPINIÓN DE UN ABOGADO EXPERTO

Por su parte el interesado en la compra, asume el riesgo debido a que la diferencia entre un valor de mercado y el propuesto, sigue teniendo características de “ganga”

Bajo ésta premisa un avalúo bien realizado para un inmueble en litigio, no necesariamente refleja el valor del mismo, en condiciones normales de venta. Sin embargo el vendedor siempre trata de adquirir ventaja o de atraer a potenciales compradores, anteponiendo el valor comercial o del avalúo del inmueble, contra el precio solicitado por el mismo.

Los “vendedores” tienden a tener una similitud en el comportamiento, al ofrecer a precios muy inferiores sus productos o bienes, en comparación a los prevalecientes respecto a inmuebles semejantes o similares sin problemática alguna, alejados notoriamente del valor comercial.

Su impulso en el mercado tiene la característica, que el precio, lejos de atender la ley de la oferta y la demanda, se consignan con “precios muy atractivos” para el comprador, donde si el interesado es una persona o empresa con experiencia en el medio litigioso e inmobiliario, es una buena fuente de oportunidades de inversión, sin embargo para un comprador sin experiencia, ávido de una oportunidad o una necesidad patrimonial, la adquisición de estos inmuebles tan solo por su precio, podría convertirse en un verdadero problema si no está bien informado o asesorado por lo que aún le faltaría costear, hasta finalizar su posesión y habitabilidad del inmueble pretendido, aunque en el peor de los escenarios podría originar la pérdida de su patrimonio o inversión, si no se analiza adecuadamente con un experto en la materia, respecto a lo actuado en el juicio y sobre todo que posibilidades reales tiene de obtener un buen beneficio, considerando tiempos, riesgos y gastos pendientes.

El Mercado inmobiliario en México, así como la mayoría de los mercados alrededor del mundo, los precios se rigen esencialmente por la ley de la oferta y la demanda, la clasificación de los diferentes sub-mercados, se establece principalmente por el nivel socioeconómico y por los usos predestinados de los inmuebles.

#### **IV. 1 Las diferentes facetas del vendedor y las acepciones de lo promocionado**

Las características físicas o de ubicación de éstas ofertas no son lo peculiar de este mercado atípico, pues son inmuebles comunes del mercado inmobiliario tradicional, lo que los distingue esencialmente es la situación jurídica y por consecuencia el precio al que se ofertan.

Los actores más destacados en la promoción de estos inmuebles son:

Empresas administradores de carteras.

Empresas Administradoras de Activos.

Despachos de abogados especializados en la comercialización de este tipo de inmuebles.

Las propias instituciones bancarias desde sus áreas jurídicas.

Agencias que ofrecen el servicio de asesoría y capacitación tanto a particulares como a inversionistas en el proceso para la compra, venta e intermediación.

Brokers inmobiliarios

El sector privado, entre otros.

Otra de las características de los oferentes que también los hace peculiares, se debe a que en general no son compañías o agentes inmobiliarios los que los promueven en el mercado abierto, situación que vuelve más opaca la información al comprador, pues solo tiene las promesas de abogados que normalmente son los que asesoran y motivan su venta, siempre con grandes augurios de obtener un inmueble muy económico, “prácticamente sin riesgos, con descuentos de hasta el 70% de su valor comercial” de acuerdo al status jurídico del inmueble.

El universo que conforman estos inmuebles, es completamente heterogéneo, abarcando casi en su totalidad los diferentes usos, por tal razón el valuador inmobiliario bien informado y experimentado en el tema, es el profesionalista más calificado para la estimación del valor, por supuesto tomando como referencia el precio de los inmuebles similares o semejantes, sin embargo el tema aquí tratado, también está dirigido en general a la comunidad de valuadores inmobiliarios, en particular a los de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, así como a estudiantes de valuación inmobiliaria y a cualquier particular interesado en la adquisición de algún inmueble con las características señaladas como tema de análisis.

Es manifiesto, que en la oferta de algún inmueble con problemática jurídica, la diferencia entre el monto del avalúo base para el remate, considerándolo como valor comercial y el solicitado en el mercado con características de *remate, adjudicación o cesión de derechos, es directamente proporcional a la magnitud del problema jurídico y/o el avance que tenga en pro o en contra en el juicio.*

Los siguientes títulos son los más utilizados sobre todo en los portales de Internet, así como en publicaciones especializadas, de manera ordinaria esto es lo que los intermediarios ofrecen al público en general.

“Remates Bancarios”

“Remates Judiciales”

“Remates Inmobiliarios”

“Remates Hipotecarios”

“Inmuebles de Recuperación Bancaria”

Estas acepciones, se dan indiscriminadamente, como es obvio para presentar los productos cuyo objetivo es impactar y atraer al potencial interesado volviéndolo atractivo, pero al introducirnos en alguna de las páginas electrónicas con alguno de los títulos arriba indicados, nos podremos percatar que se ofertan inmuebles con toda la gama de problemática jurídica.

En las ilustraciones siguientes destacan las notas más comunes que contienen éstas páginas electrónicas.

#### Ilustración 2 a la 9 Anuncios de ofertas



**¡Comprar la casa de tus sueños! con remates hipotecarios es posible.**

Comprarla a los altos precios del mercado saldría bastante caro. Lo bueno es que al aprender a comprar en remates podrás hacerlo de una manera mucho más barata.

¿Qué más observas sobre los precios de los bienes raíces? ¡Siguen subiendo! Por eso es bueno invertir en remates de bienes raíces pues el valor de tu inversión se multiplica al comprar y seguirá creciendo.

**Beneficios de Remates**

- Tu capital crece inmediato al momento de tu compra.
- Incrementas tu patrimonio
- Acceso a más dinero a través de bancos.
- Aumenta el valor de tu inmueble cada año.



Ilustración 3

**¿Cuántos tipos de Remates existen?**

- BANCARIOS**  
20% - 50% Descuento
- JUDICIALES**  
25% - 55% Descuento
- Derechos Litigiosos**  
40% - 80% Descuento
- PRIVADOS**  
10% - 35% Descuento

**Compra - Ventas**  
5% - 20% Descuento

**Remates Judiciales**  
Son subastas públicas de inmuebles. Se llevan a cabo en los juzgados. Están supervisados por un Juez y Secretario de acuerdos. El juez entrega la casa libre de gravámenes. Ganada la subasta aún hay procedimientos y detalles para obtener el inmueble.

**Derechos Litigiosos**  
Se compra el derecho a terminar el juicio Hipotecario o Mercantil. Se puede adquirir en diferentes etapas. Requiere un alto nivel de conocimientos y habilidades. Genera los más altos rendimientos en remates. Requiere el apoyo de abogado experimentado.

**Compra - Ventas**  
Así se les llama a los remates más maduros que han terminado completamente su proceso legal y están listos para venderse prácticamente como un inmueble normal. Rendimientos muy bajos o nulos. Poco conocimiento de remates es necesario o a veces ninguno.

**Remates Bancarios**  
Los remates que han sido recuperados por el banco o recuperadora. Nivel de dificultad medio. Estos son privados y la información muchas veces es protegida o filtrada a los mejores compradores. Buenos rendimientos y se puede jugar con diferentes estrategias.

Ilustración 4



Ilustraciones 2 a la 4 de la página [www.rematedecasas.com.mx](http://www.rematedecasas.com.mx)


## Ilustración 5

inmuebles24
Ingresar Colonia, Municipio o Delegación, o Estado
PUBLICA TU ANUNCIO INGRESAR

---

Oportunidad de Remate Judicial

Monrovia, Portales Sur, Benito Juárez



1 de 1

Inmuebles24 > Departamento > Venta > Distrito Federal > Benito Juárez > Portales Sur > Cod: 3621

Precio Venta **MN 1,788,666**

[CALCULA TU HIPOTECA](#)

Superficie d...  
**112m<sup>2</sup>**

Recámaras  
**3**

Baños  
**2**

Estacionam...  
**2**

**62603370**

Código: **3621**

Contacto: **Emma Jiménez**

Hola, estoy interesado en esta propiedad que he visto en inmuebles24 y quisiera que me contacten para recibir más información.

Nombre y Apellido

Teléfono

E-mail

**CONTACTAR ANUNCIANTE**

Al hacer click en "Enviar" aceptas los [términos y condiciones](#) de inmuebles24

**Datos principales**

- Departamento
- Precio Venta MN 1,788,666
- 112m<sup>2</sup> Superficie de terreno
- 112m<sup>2</sup> Superficie construída
- 3 Recámaras
- 2 Baños
- 2 Estacionamientos
- Antigüedad: de 10 a 20 años

**Descripción**


CALLE MONROVIA #708, COLONIA PORTALES SUR, DELEGACION BENITO JUAREZ, CDMX Departamento de 112m2, 3 recámaras, 2 baños, sala, cocina, comedor, balcón, 2 lugares de estacionamiento, bodega, Antigüedad 12 años. Valor Mínimo Comercial \$2,600,000. Fecha de Audiencia: 05 de Septiembre 2016 10:30AM PRECIO INICIAL: \$1,428,666 SERVICIOS PROFESIONALES \$360,000 PRECIO TOTAL: \$1,788,666

**Publicado hace 5 días**

**Ubicación**

Monrovia, Portales Sur, Benito Juárez

Haga click para habilitar



**Generales**

- ✓ Centros Comerciales Cercanos
- ✓ Escuelas Cercanas
- ✓ Cocina Integral

**Servicios**

- ✓ Línea telefónica
- ✓ Cisterna
- ✓ Calentador de agua
- ✓ Gas

**¡NO TE ARRIESGUES!**

**Asegura el cobro de tus rentas**



[www.igc.com.mx](http://www.igc.com.mx)

Ilustraciones 5 de la página <http://www.inmuebles24.com/propiedades/oportunidad-de-remate-judicial-52031889.html>

## VE NUESTRO MINI-CURSO DE REMATES:

Curso para Invertir en Remates Judiciales y Bancar... ➔

MINI CURSO DE REMATES



### LISTA DE REMATES JUDICIALES.

Descubre las nuevas oportunidades de inmuebles que se subastan en juzgados. +



### GUÍA RÁPIDA DE REMATES.

Aprenda de manera sencilla el camino que deberá seguir para poder invertir en remates. +



### ETAPAS DE UN REMATE.

Analiza cada una de las etapas en las que se ve involucrada una inversión en remate. +



### IDENTIFICA LAS MEJORES OPCIONES.

Optimiza tu inversión con información puntual del mercado de . +



### REMATES BANCARIOS LITIGIOSOS

Obtén información fidedigna de este método de inversión. +



### REMATES BANCARIOS ADJUDICADOS

Opciones atractivas de inversión a mediano plazo. +

## **Artículos publicados en nuestro Blog:**

**También consulta nuestra [Guía rápida de Remates.](#)**

**Como identificar una oportunidad en Remate Judicial y Bancario [Criterios para comprar Remates Judiciales y Bancarios.](#)**

**Clasificación de malas empresas que ofrecen Remates Judiciales y Bancarios: [Malas empresas que ofrecen Remates Judiciales y Bancarios.](#)**

**Asegura la compra de un Remates Judicial y Bancario: [Puntos a considerar antes de comprar un remate.](#)**

Con nosotros podrás adquirir [Remates Bancarios](#) directo del banco ofertante.

En el Distrito Federal tenemos Remates Bancarios en Cesión de Derechos Litigiosos, concerta una cita con nosotros para mas detalles.

En el Estado de México tenemos Remates Bancarios en Cesión de Derechos Litigiosos en los Municipios concerta una cita con nosotros para mas detalles.



## Ilustración 8



**Remates Bancarios**  
Inversión segura y reductible

Ahorra **80%**  
hasta un



### Los 5 grandes beneficios de invertir en inmuebles en Remate Bancario

septiembre 4, 2013, Posted in Inicio Comments: 2 comentarios



En REDitúa Inversión Patrimonial sabemos que como inversionista debes estar seguro de los beneficios que implica comprar un Inmueble en Remate Bancario. Al terminar de leer este artículo tendrás bien definidas las razones por las que **quieres invertir tu dinero** en inmuebles de este tipo.

Invertir tu dinero en Inmuebles en Remate Bancario es una de las alternativas más rentables e interesantes como inversionista ya que estos inmuebles cuentan con características que abren posibilidades como:

- Obtener rendimientos futuros por encima de otras alternativas como las cuentas de ahorro fijo en bancos o incluso los fondos de inversión ya que manejan un riesgo.
- El rendimiento de invertir en inmuebles en Remate Bancario va regularmente desde un 50% hasta un 120% anual.
- No hay punto de comparación en este rendimiento con ningún otro instrumento disponible en nuestro país, aún a pesar de la situación económica.

Invertir en este segmento de mercado como lo son los "Inmuebles en Remate Bancario" tiene enormes beneficios frente a otro tipo de inversiones.

**1. Inversión de bajo riesgo:** No importa si lo vas a comprar para rentar o para revender a un precio más alto, el valor de la propiedad se mantiene y al mismo tiempo obtienes la seguridad de que hay un capital que vas a mantener por mucho tiempo.

**2. Salida de Emergencia:** Para el caso de que necesites liquidez al instante, es posible que puedas vender el inmueble en cualquier momento, incluso sin perder capital porque probablemente lo vendas al precio, aún así obtienes ganancias porque has adquirido el inmueble a un precio muy por debajo de su valor real.

**3. Inflación:** La gran diferencia entre invertir en Remates Bancarios como un edificio, una casa, un terreno que has adquirido a un precio muy inferior al valor real y a otras inversiones está en que estas propiedades con el tiempo tienden a aumentar su valor y que al mismo tiempo se vuelven un refugio para una recesión.

**4. Fácil Administración:** Una propiedad que aparte de que la adquieres muy por debajo de su precio real, solo requiere de pocos gastos de mantenimiento a comparación con el valor que representa la propiedad.

**5. Constante crecimiento:** Al adquirir una propiedad en Remate Bancario tienes la probabilidad de invertir el dinero que ahorraste en agregarle valor al inmueble, ya sea por ampliaciones, construcciones adicionales lo que hace que refuerce el capital y tus ingresos.

Por último, siempre es importante mantenerte actualizado sobre este mercado, es la manera más fácil de reconocer los pros y los contras de tus inversiones.

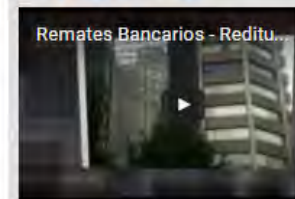
Atrévete a Invertir en un inmueble en Remate Bancarios es un excelente negocio, únicamente hace falta buena asesoría y decidirse a intentarlo.

Conéctate con REDitúa Inversión Patrimonial haciendo clic en Facebook, Twitter y Youtube.

#### WEB • REDITUA



#### MIRA ESTE VIDEO



#### ENTRADAS RECIENTES

- » ¿Porque es importante ser un líder en los negocios?
- » Los 3 riesgos a considerar al hacer una inversión.
- » Lo que debes hacer antes de vender tus propiedades.
- » Porque tus propiedades deben contar con un seguro.
- » Falsas creencias que impiden tu crecimiento financiero.

#### BUSCANOS EN

## Ilustración 9

---

### ¿Que son los remates hipotecarios?

Los remates hipotecarios son una gran oportunidad de inversión, una excelente forma de adquirir un bien inmueble hasta un 70% por debajo de su valor comercial con la garantía de la propiedad.

---



#### Identificar la oportunidad

Nosotros lo asesoramos para encontrar las mejores oportunidades



#### Altos rendimientos

Invierte en una propiedad hasta un 60% debajo del valor comercial



#### Estudiar el expediente

Damos la asistencia legal durante todo el proceso hasta la adjudicación del inmueble.

---



*"Invertir mis ahorros en un remate y logre ganar mas de 800 mil pesos en solo 18 meses. Una gran oportunidad "*

**Victoria Avila, México D.F**

## CAPÍTULO VI. CARTERA VENCIDA HIPOTECARIA EN NÚMEROS

No hay datos o estadísticas que proporcionen con certeza el número de inmuebles que se encuentren en litigios, nuestro país no tiene la cultura de los datos estadísticos, como suele suceder en otros países, sin embargo nos podemos apoyar en algunos datos parciales como la propia banca comercial, los organismos nacionales y estatales de Vivienda, entidades financieras entre otros, pero el indicador más aproximado a la realidad son los datos del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, nos muestran para tener una idea de la cantidad de inmuebles que, se encuentran en litigio y por consecuencia pueden estar en el juego de éste sector del mercado inmobiliario secundario, ofreciéndose tanto la venta directa de derechos litigiosos, o bien es su modalidad de la adquisición de los mismos en remate o subasta pública en los juzgados.


En la siguiente tabla del INFONAVIT expone el número total de créditos a nivel Nacional en los últimos diez años, así como el porcentaje de la cartera vencida al año respectivo, en el cual se considera el Programa de Crédito Total dentro del que se contemplan los siguientes tipos de crédito: *Vivienda Nueva; Vivienda Usada y Mejoramiento de Vivienda*

Por supuesto, el nivel socioeconómico de mayor cartera vencida, se centra en los niveles de ingresos más bajos (2.6 veces el salario mínimo), puesto que es el sector con mayor número de créditos otorgados.

Debido a que el promedio de tiempo en llevar a término un juicio es de **3 años** aproximadamente, como veremos en el siguiente capítulo de acuerdo a la experiencia de los abogados litigantes, el número de inmuebles susceptibles de ser negociados sus derechos es tiempo indicado, tomaremos como parámetro los datos de los años 2014 a 2016 en las siguientes tablas de datos.



Tabla 1 Créditos y Cartera Vencida INFONAVIT

		CRÉDITOS EJERCIDOS POR DELEGACIÓN							TOTAL
		HISTÓRICO 2010-2016							
Entidad	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
Aguascalientes	8,303	8,503	9,792	11,686	9,515	13,440	9,313	70,552	
Baja California	25,480	30,112	33,150	34,464	29,873	40,411	28,473	221,963	
Baja California Sur	3,393	4,122	6,093	8,842	6,203	10,284	6,695	45,632	
Campeche	2,569	2,878	3,713	3,943	3,620	3,971	2,714	23,408	
Coahuila	21,774	25,144	32,830	51,842	29,925	48,448	27,391	237,354	
Colima	4,199	3,871	3,868	4,471	4,973	5,650	3,717	30,749	
Chiapas	4,183	5,693	5,922	6,042	5,080	5,500	4,314	36,734	
Chihuahua	21,774	25,144	32,830	51,842	29,925	48,448	36,595	246,558	
Distrito Federal	17,045	25,916	43,097	32,211	23,376	28,544	20,330	190,519	
Durango	5,760	6,596	12,411	15,352	12,875	16,087	8,191	77,272	
Guanajuato	22,270	23,813	22,942	26,863	16,481	28,590	22,443	173,402	
Guerrero	3,777	4,017	4,438	6,039	5,971	6,052	4,095	34,389	
Hidalgo	9,512	10,811	10,270	12,894	12,351	14,275	10,293	80,406	
Jalisco	36,809	41,103	42,590	51,026	45,466	54,348	46,144	317,486	
Estado de México	50,515	47,456	46,151	51,876	35,388	45,647	33,043	310,076	
Michoacán	10,333	10,298	9,544	11,544	10,257	10,127	8,114	70,217	
Morelos	6,599	7,362	7,547	8,755	6,708	10,317	6,668	53,956	
Nayarit	4,696	4,057	4,665	6,323	5,219	5,846	4,050	34,856	
Nuevo León	58,198	57,440	70,983	83,577	70,334	80,769	70,277	491,578	
Oaxaca	2,600	2,343	2,835	3,130	2,344	3,122	2,373	18,747	
Puebla	14,870	15,502	16,048	16,642	14,769	16,920	13,871	108,622	
Querétaro	14,873	13,668	15,031	16,249	15,703	17,532	15,211	108,267	
Quintana Roo	14,387	14,973	15,715	15,796	16,567	16,830	12,572	106,840	
San Luis Potosí	8,943	9,740	11,478	15,612	12,316	14,875	11,008	83,972	
Sinaloa	13,741	13,644	15,916	19,712	16,243	18,719	12,325	110,300	
Sonora	20,007	22,362	24,401	29,190	25,222	28,732	22,031	171,945	
Tabasco	5,633	6,658	8,608	8,673	8,242	11,252	7,813	56,879	
Tamaulipas	24,738	22,145	23,157	33,792	30,686	39,647	27,085	201,250	
Tlaxcala	2,200	2,467	3,603	3,685	3,141	3,531	2,254	20,881	
Veracruz	20,301	21,091	25,472	26,753	22,508	25,559	20,355	162,039	
Yucatán	12,178	11,775	13,590	15,541	12,239	17,156	12,325	94,804	
Zacatecas	2,861	3,129	3,831	3,620	3,724	4,083	2,917	24,165	
No identificado								9	
<b>TOTAL</b>	<b>474,521</b>	<b>503,833</b>	<b>582,521</b>	<b>687,987</b>	<b>557,244</b>	<b>694,712</b>	<b>515,000</b>	<b>4,015,827</b>	
<b>% DE CARTERA VENCIDA</b>	<b>6.09%</b>	<b>6.30%</b>	<b>5.90%</b>	<b>6.45%</b>	<b>6.90%</b>	<b>7.03%</b>	<b>7.68%</b>		
<b>INMUEBLES EN CARTERA VENCIDA POR AÑO</b>	<b>28,900</b>	<b>31,700</b>	<b>34,400</b>	<b>44,400</b>	<b>38,400</b>	<b>48,800</b>	<b>39,600</b>	<b>266,200</b>	
<b>TOTAL INMUEBLES EN CARTERA VENCIDA</b>					<b>38,450</b>	<b>48,838</b>	<b>39,552</b>	<b>126,840</b>	

Tan solo en el INFONAVIT de acuerdo a las cifras de la tabla anterior el número de créditos en cartera vencida de los años 2014 a 2016, es de **126,840**.

El promedio de los últimos 3 años, su participación a nivel nacional es de 44.17%, a diferencia de los demás organismos es el dato más representativo y confiable que se obtuvo, considerando también que la Institución cuenta con el porcentaje más alto de los créditos otorgados y datos precisos sobre su cartera vencida.

Pero el número de créditos en cartera vencida podría duplicarse en el peor de los escenarios, de acuerdo a las siguientes tablas informativas.

**Tabla 2 Financiamiento de Vivienda a Nivel Nacional año 2014**

FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDA (NACIONAL)										
Acciones										
Grupo	Organismo	Modalidad	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas
		Tipo_de_Crédito		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
<b>Total</b>			1,385,038	178,680	424,419	39,071	173,383	88,363	455,182	25,940
ONAVIS	FOVISSSTE		87,310	4,133	38,207	1,770	19,174		23,657	369
	INFONAVIT		555,861	33,140	224,828	17,342	110,045		168,220	2,286
Entidades Financieras	SHF (FONDEO)		204,309		15,463		4,700	25,936	158,210	
	BANJERCITO		1,923		1,294		629			
	BANCA (CNBV)		161,054		103,939		37,217			19,898
Subsidios Federales	CONAVI		248,349	141,407	11,452	19,959	757	62,427	11,910	437
	FONHAPO		101,316		20,459				80,857	
	PDZP SEDESOL		2,774						1,043	1,731
Organismos Estatales	INDIVI		165							165
	INVI		8,991		4,999				3,992	
	COVEG		842						842	
	IMEVIS		2,845		153				2,692	
	IVEM		1,055		18				888	149
Otros Organismos	ISSFAM		2,903		2,205		2			696
	CFE		1,969		654		859		247	209
	PEMEX		1,918						1,918	
	HABITAT MEXICO		1,328		622				706	
	SOFOLES (AMFE)		126		126					

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras, Acumulado a Diciembre 2014

Notas:

- 1.- El Total de Financiamientos incluye créditos y subsidios para Viviendas Nuevas, Viviendas Usadas, Mejoramientos, Pago de pasivos, Lotes con servicios, así como Cofinanciamientos.
- 2.- La Modalidad Vivienda Nueva incluye financiamientos de cofinanciamiento y subsidios ligados a un crédito.
- 3.- Cofinanciamientos y Subsidios de Vivienda Nueva incluye financiamientos que incorporan más de una acción (créditos y subsidios) para una misma operación.
- 4.- El Crédito Individual equivale a una unidad de vivienda, no incluye financiamientos otorgados en cofinanciamiento y subsidios.
- 5.- La modalidad de Mejoramientos incluye créditos y subsidios para Mejoramientos de Vivienda en Ampliaciones y Rehabilitaciones.
- 6.- La Modalidad de Otros Programas incluye créditos y subsidios para pago de pasivos y lotes con servicios.
- 7.- El monto de mejoramientos de la banca corresponde al fondeo de los mejoramientos de fovissste e infonavit.

**Tabla 3 Financiamiento de Vivienda a Nivel Nacional año 2015**

FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDA (NACIONAL)										
Acciones										
Grupo	Organismo	Modalidad	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programa
		Tipo_de_Crédito		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Crédito Individual
<b>Total</b>			<b>1,184,100</b>	<b>176,084</b>	<b>341,017</b>	<b>40,320</b>	<b>138,845</b>	<b>64,475</b>	<b>397,619</b>	<b>25,740</b>
ONAVIS	FOVISSSTE		60,546	3,179	33,925	1,504	21,459		137	342
	INFONAVIT		625,845	36,888	198,527	21,708	94,823		272,799	1,100
Entidades Financieras	SHF (FONDEO)		116,863	2	4,043	49	200	58,194	54,375	
	BANJERCITO		1,606		847		697			62
	BANCA (CNBV)		126,772		83,007		20,905			22,860
Subsidios Federales	CONAVI		175,541	135,908	7,035	17,059		6,281	9,144	114
	FONHAPO		63,468		9,401				54,067	
Organismos Estatales	INDIVI		299							299
	INVI		461		461					
	COVEG		764						764	
	IMEVIS		3,302		96				3,206	
Otros Organismos	IVEM		666						666	
	ISSFAM		3,786	107	2,470		2		425	782
	CFE		1,855		686		759		229	181
	PEMEX		1,516						1,516	
	HABITAT MEXICO		810		519				291	

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras, Acumulado a Noviembre 2015

Notas:

- 1.- El Total de Financiamientos incluye créditos y subsidios para Viviendas Nuevas, Viviendas Usadas, Mejoramientos, Pago de pasivos, Lotes con servicios, así como Cofinanciamientos.
- 2.- La Modalidad Vivienda Nueva incluye financiamientos de cofinanciamiento y subsidios ligados a un crédito.
- 3.- Cofinanciamientos y Subsidios de Vivienda Nueva incluye financiamientos que incorporan más de una acción (créditos y subsidios) para una misma operación.
- 4.- El Crédito Individual equivale a una unidad de vivienda, no incluye financiamientos otorgados en cofinanciamiento y subsidios.
- 5.- La modalidad de Mejoramientos incluye créditos y subsidios para Mejoramientos de Vivienda en Ampliaciones y Rehabilitaciones.
- 6.- La Modalidad de Otros Programas incluye créditos y subsidios para pago de pasivos y lotes con servicios.
- 7.- El monto de mejoramientos de la banca corresponde al fondeo de los mejoramientos de fovissste e infonavit.

Tabla 4 Financiamiento de Vivienda a nivel Nacional año 2016

FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDA (NACIONAL)											
Acciones											
Grupo	Organismo	Modalidad	Total	Viviendas Nuevas		Viviendas Usadas		Mejoramientos		Otros programas	
		Tipo de Crédito		Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	Cofinanciamientos y Subsidios	Crédito Individual	No disponible	Crédito Individual
<b>Total</b>			1,132,232	170,797	348,470	36,936	151,835	101,121	273,440	20,499	29,134
ONAVIS	FOVISSSTE		99,081	3,145	33,029	1,339	25,811		35,429		328
	INFONAVIT		452,207	44,798	191,923	25,465	105,164		83,487		1,370
Entidades Financieras	SHF (FONDEO)		162,155		4,428		97	101,106	36,010	20,499	15
	BANJERCITO		1,429		818		611				
	BANCA (CNBV)		141,625		95,897		19,073				26,655
Subsidios Federales	CONAVI		144,157	122,700	7,627	10,132		15	3,683		
	FONHAPO		122,776		10,820				111,956		
Otros Organismos	ISSFAM		3,083	154	2,416		1		6		506
	CFE		2,472		903		1,078		231		260
	PEMEX		2,396						2,396		
	HABITAT MEXICO		851		609				242		

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras, Acumulado a Diciembre 2016

Notas:

- 1.- El Total de Financiamientos incluye créditos y subsidios para Viviendas Nuevas, Viviendas Usadas, Mejoramientos, Pago de pasivos, Lotes con servicios, así como Cofinanciamientos.
- 2.- La Modalidad Vivienda Nueva incluye financiamientos de cofinanciamiento y subsidios ligados a un crédito.
- 3.- Cofinanciamientos y Subsidios de Vivienda Nueva incluye financiamientos que incorporan más de una acción (créditos y subsidios) para una misma operación.
- 4.- El Crédito Individual equivale a una unidad de vivienda, no incluye financiamientos otorgados en cofinanciamiento y subsidios.
- 5.- La modalidad de Mejoramientos incluye créditos y subsidios para Mejoramientos de Vivienda en Ampliaciones y Rehabilitaciones.
- 6.- La Modalidad de Otros Programas incluye créditos y subsidios para pago de pasivos y lotes con servicios.
- 7.- El monto de mejoramientos de la banca corresponde al fondeo de los mejoramientos de fovissste e infonavit.

Con todo y que ya es numeroso el problema de inmuebles con dificultades de cartera vencida, lo es aún mayor pues a los Organismos Nacionales de Vivienda y a la Banca Comercial, hay que sumarle los miles juicios que provienen de particulares o algún prestador de comercio o servicios, en los que se ponen en riesgo algún inmueble por el incumplimiento de alguna obligación hipotecaria.

De acuerdo a la Dirección de Estadística de la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, refleja los siguientes datos de juicios atendidos, tan solo en los tribunales de la Ciudad de México.

Tabla 5 <sup>16</sup> Juicios iniciado en Juzgados Civiles

Asuntos	2010	2011	2012	2013	EXPEDIENTES INGRESADOS EN JUZGADOS CIVILES DESAGREGADOS POR TIPO DE ASUMTO						TOTAL
					2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Electivo mercantil	35,016	26,892	23,502	23,334	21,203	68,039					
Hipotecario civil	25,125	14,494	14,397	13,714	15,270	43,381					
Controversias	22,583	11,631	12,519	12,724	13,026	38,269					
Ordinario civil	16,824	11,316	11,616	11,273	11,945	34,834					
Exhortos recibidos	13,734	9,155	10,137	9,481	9,720	29,338					
Jurisdicción voluntaria	10,051	6,771	5,929	5,960	6,268	18,157					
Ordinario mercantil	6,877	3,005	3,138	2,652	3,071	8,861					
Medios preparatorios	4,897	2,507	2,549	2,559	2,920	8,028					
Especial mercantil	726	699	1,628	821	1,025	3,474					
Otros	464	459	458	427	374	1,259					
Via de apremio	327	248	229	198	298	725					
Electivo civil	251	198	126	129	236	491					
Extinción dominio	45	30	38	71	183	292					
Especial de fianzas	33	28	37	31	36	104					
Providencias precautorias	30	23	14	15	19	48					
<b>Total</b>	<b>136,983</b>	<b>87,456</b>	<b>86,317</b>	<b>83,389</b>	<b>85,594</b>	<b>255,300</b>					
<b>Juicios Ejecutivo Mercantil, Hipotecario Civil y Ordinario Civil en los últimos 3 años</b>											
Porcentaje del número de asuntos concluidos en Juzgados por materia	100.00%	99.74%	90,120	78,168	64,958	146,254					
Asuntos concluidos en Juzgados por año											
<b>Total número de asuntos concluidos en Juzgados por materia del 2014 al 2016</b>											
						<b>131,555</b>					

Tabla 6<sup>17</sup> Juicios iniciados en Juzgados de Cuantía Menor

Asuntos	EJECUTIVOS INICIADOS EN JUZGADOS DE CUANTÍA MENOR ΕΓΧΕΙΡΗΤΑΙΟΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΤΥΠΟ ΔΕΛΤΑΙΟΥ							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Ejecutivo					47,833	41,107	30,876	119,816
Exhortos Recibidos					2,930	2,762	2,115	7,791
Procedimientos Paz Mercantil Medios Preparatorios a Juicio					1,335	1,241	1,134	3,710
Juicios Ordinario					1,246	1,206	643	3,100
Pago de Daños Culposos con Motivo de Tránsito de Vehículos					607	543	473	1,620
Ejecución de Garantías Otorgadas Mediante Prenda sin transmisión de Posesión y Fideicomiso de Garantías					422	480	406	1,308
Procedimientos Paz Civil Otras					388	378	294	1,060
Ejecutivo Civil					352	308	205	865
Civil Oral					297	258	157	693
Jurisdicción Voluntaria					198	112	74	385
Procedimientos Paz Civil Preliminares de Consignación					58	98	50	241
Procedimientos Paz Mercantil Otras					87	75	43	205
Vía de Apremio					50	66	34	150
Convencional					27	40	26	93
Paz Mercantil Vía de Apremio					27	31	22	80
Ejecución de Convenio					23	18	19	60
Procedimientos Paz Civil Providencias Precautorias					21	17	5	44
Procedimientos Paz Mercantil Providencias Precautorias					11	9	6	26
Especial de Títulos de Crédito					6	9	3	18
Especial de Arrendamiento Financiero					3	2	2	7
Especial de Fianzas					7	7	7	21
Procedimiento Especial de Autorización de Venta de Prenda					1	0	1	2
Procedimiento Especial de Crédito Refaccionario					1	0	0	1
Especial de Arbitraje Comercial					0	0	0	0
Especial de Convocatoria de Accionistas para Asamblea					0	0	0	0
Especial de Fideicomiso					0	0	0	0
Homologación de Sentencia Dictada en el Extranjero					0	0	0	0
Procedimiento Especial de Crédito de Habilitación o Avío					0	0	0	0
Especial Hipotecario					0	0	0	0
<b>Total</b>					<b>55,953</b>	<b>48,778</b>	<b>30,590</b>	<b>141,771</b>
<b>Total de juicios: Ejecutivo en los últimos 3 años</b>								<b>119,816</b>
Porcentaje del número de asuntos concluidos en juzgados por materia					95.33%	98.95%	110.00%	
Asuntos concluidos en juzgados por materia del 2014 al 2016					45,599	48,214	38,301	132,114
<b>Total número de asuntos concluidos en juzgados por materia del 2014 al 2016</b>								<b>119,816</b>

16 y 17 (Tabla 5 y 6) Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Dirección de Estadística de la Presidencia

Sin considerar todos los tipos de juicio en los juzgados civiles, únicamente los Ejecutivo mercantil, Hipotecario Civil y Ordinario Civil, los cuales nos arrojan 131,555 asuntos concluidos, mientras que en los Civiles de Cuantía Menor tan solo los juicios Ejecutivos suman 117,148 casos, la suma de ambos da un total de: **248,703** asuntos concluidos en los últimos 3 años.

Para efectos del presente estudio, de acuerdo a la opinión de los abogados expertos así como de Jueces, no todos los asuntos llegan a una sentencia condenatoria o al remate o subasta, en muchos de los casos se llega a algún arreglo judicial o extrajudicial, hasta el desistimiento, reestructura o se anula el juicio.

Por lo que del total de juicios de acuerdo a lo opinado por los litigantes, solo un promedio del 70% llegan a una etapa de *sentencia definitiva ejecutoriada*, para que en estas condiciones se pueda llegar al remate de los inmueble, bien antes o después del remate inducir la venta de cesión de derechos adjudicados o litigiosos.

De ser lo anterior, tendríamos un total de **174,052** inmuebles en los últimos 3 años, esto es **58,000** aproximadamente por año, *únicamente en los juzgados civiles de la Ciudad de México*.

Ésta es la magnitud del problema al que nos enfrentamos, he ahí la proliferación de inmobiliarias, bancos, Administradora y Recuperadoras de cartera, particulares y por supuesto estafadores vivales tengan abundante material de promoción y venta.

## **CAPÍTULO VII. ELEMENTOS A CONSIDERAR AL ADQUIRIR LOS DERECHOS LITIGIOSOS DE UN INMUEBLE EN COMPRA DIRECTA O REMATE JUDICIAL**

Los avalúos generados para la otorgación de un crédito hipotecario, de cualquiera de los Organismo Nacionales de Vivienda o Institución de Banca Comercial o de Desarrollo, se realiza bajo una estricta metodología, supervisión y filtros, mismos que al no cumplir adecuadamente con lo solicitado son rechazados y los peritos sancionados y/o suspendidos de acuerdo a las *Reglas de Carácter General que establecen la “Metodología para la Valuación de Inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., de igual forma en la asociación de éstos últimos con los avalúos con fines fiscales y de escrituración el “Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria”, emitido por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, la Tesorería del Distrito Federal y la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, así como las circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, son los referentes mínimos para que los avalúos cumplan con la información mínima y metodologías establecidas.*

En contraste los avalúos solicitados en los juzgados para llevar a remate los inmuebles en litigio, el único requisito solicitado por los juzgadores y la Judicatura de la Ciudad de México, debe ser que los Peritos pertenezcan al listado vigente de Peritos Auxiliares de la Administración de Justicia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para lo cual resulta fundamental la preparación de los peritos.

Como se ha mencionado, a la fecha no hay normatividad alguna que establezca los alcances mínimos de los trabajos rendidos. Una vez aceptado y protestado el cargo de acuerdo al Código de Procedimiento Civiles del Distrito Federal, el perito emite su dictamen con total discrecionalidad.



La autoridad de acuerdo a las leyes y normatividad vigente, da por hecho que en la aceptación, protesta del cargo y la ratificación el perito actúa con ética, aplicando sus conocimientos y pericia de buena fe. Si acaso se impugna por la contraparte, en caso de encontrar omisiones o conductas de mala fe, sí puede llegar a haber sanciones de carácter penal y el correspondiente retiro del perito en los listados de correspondientes. Hoy en día la norma no obliga a firmar ratificar los dictámenes de los trabajos rendidos, sin embargo para muchos juzgados la ratificación del avalúo, sigue siendo indispensable para dar validez al mismo y en caso de una actuación dolosa y comprobada del perito, sea motivo de actuar en consecuencia.

Aunque en últimos años el listado de peritos se ha depurado, demostrando conocimientos por medio de exámenes y experiencia, también se requiere demostrar cursos de actualización en la actividad, cada día se ven los trabajos profesionales con mayor sustento a diferencia de años anteriores, sin embargo sigue habiendo peritos que sus trabajos dejan mucho que desear en la falta de conocimientos y fundamentación, algunos de ellos llegando incluso a montos sugeridos por la parte que cubrirá sus honorarios, y estaríamos tocando falta de ética profesional.

El presente Capítulo lo dividiremos en dos segmentos:

En el primero se expondrán ¿cuáles son los puntos principales a cuidar? para llevar a buen término y en el menor tiempo posible la adquisición de los derechos litigiosos en cualquiera de sus modalidades.

A) *Mediante de la adquisición de los derechos litigiosos o derechos adjudicados.*

B) *Mediante la subasta pública o remate judicial del bien inmueble, adquirir los derechos adjudicados.*

En la siguiente **Tabla 7**, se expresa el resultado de un cuestionario realizado a 15 licenciados en derecho litigantes expertos en la materia, a los cuales se les consultó, para que en base a su experiencia indicaran cuales son los principales aspectos a considerar en la adquisición de derechos litigiosos o compra de derechos adquiridos o mediante un remate judicial, a fin de llevar a buen término un el juicio.

De acuerdo a la primera encuesta, el presente listado se depuró de tal manera que quedaron plasmados las opiniones que en mayor número de veces se repitieron en las encuestas realizadas.

En el segundo segmento principalmente de carácter técnico, se expondrán los elementos a considerar para llevar correctamente un trabajo de valuación solicitado, con las características de este tipo de adquisiciones.

Tabla 7 Recomendaciones de los Abogados

RECOMENDACIONES DE LOS ABOGADOS A CONSIDERAR AL ADQUIRIR	
DERECHOS LITIGIOSOS	Y EN REMATE JUDICIAL
1.- Analizar el monto del valor bien y el monto de la hipoteca, de tal manera que el valor de la garantía cubra suficientemente todos los importes demandados y a los que haya sido sentenciado el deudor a pagar.	1.- Obtener fecha de remate. Promover para acreditar su carácter de cesionario o postor antes de la audiencia. Informarse de la mejor forma posible al respecto de la situación jurídica del inmueble, misma que obra en el expediente del juicio del que se trate. Verificando que ya se cuente con sentencia ejecutoriada y se hayan publicado los edictos correspondientes al efecto de conocer la postura legal, ubicación del inmueble, así como la fecha en la que se verificará la audiencia de almoneda al efecto de asistir y pujar para la adjudicación del inmueble.
2.- Verificar que el proceso cuente con <b>sentencia ejecutoriada</b> , las sentencias firmes, ejecutorias, poseen autoridad de cosa juzgada, <i>res iudicata</i> , es decir, son aquellas que fueron consentidas por las partes, o bien contra las que no concede la ley ningún recurso ordinario o, por último, las sentencias dictadas en segunda instancia.	2.- Revisar el certificado de libertad de gravámenes y ver que no haya más acreedores que tengan algún gravamen inscrito sobre el citado bien.
3.- Que el embargo o hipoteca sobre inmueble se encuentre <b>inscrita en el registro público de la propiedad</b> a nombre del actor-acreedor y cedente; y en primer lugar.	3.- Revisar que ya haya sentencia definitiva firme y además de sentencias interlocutorias de incidentes de ordinarios y moratorios.
4.- Preferentemente el juicio se haya llevado con el debido <b>emplazamiento</b> del demandado-deudor y no en rebeldía.	4.- Analizar si el valor comercial del bien es realmente el planteado por los peritos en los avalúos que obran en autos y que sirvieron como base para sacarlo a remate, de haber dudas en el valor realizar solicitar la opinión de un perito valuador.
5.- Realizar la cesión y <b>ratificarla ante el juzgado</b> .	5.- Analizar el monto del valor bien y el monto de la hipoteca, que el valor de la garantía cubra suficientemente todos los importes demandados y a los que haya sido sentenciado el deudor a pagar.
6.- En su caso revisar las sentencias de apelación y amparo, que sean favorables	6.- De acuerdo a cada caso, establecer una estrategia muy clara y definida sobre la conveniencia de presentarse como postor en primera o segunda almoneda, tomando en cuenta que disminuye el precio de postura. Aquí es muy importante el análisis de un abogado litigante especialista en estos casos.
7.- Notificación de la cesión y la <b>publicación</b> de los edictos	7.- Verificar que el proceso cuente con sentencia ejecutoriada, las sentencias firmes, ejecutoriadas, poseen autoridad de cosa juzgada, <i>res iudicata</i> , es decir, son aquellas que fueron consentidas por las partes, o bien contra las que no concede la ley ningún recurso ordinario o, por último, las sentencias dictadas en segunda instancia.
8.- Que <b>haya avalúo vigente o actualizado</b> para conocer el valor del bien embargado.	8.- Que el embargo o hipoteca sobre el inmueble se encuentre <b>inscrita en el registro público de la propiedad</b> a nombre del actor-acreedor y cedente; y en primer lugar.
9.- Certificado de gravámenes vigente y actualizado, verificar que en el registro público de la propiedad y del comercio, que el inmueble se encuentre en poder de la institución bancaria de que se trate y/o se tenga realizada la inscripción del embargo ordenada por la autoridad que haya conocido del juicio del que se trate	9.- Preferentemente el juicio se haya llevado con el <b>debido emplazamiento</b> del demandado-deudor y no en rebeldía.

<b>10.- obtener fecha de remate</b>	<b>10.- Realizar la cesión y ratificarla ante el juzgado.</b>
<b>11.- Hacer liquidación de sentencia, suerte principal y gastos y costas.</b>	<b>11.- En su caso revisar las sentencias de apelación y amparo, que sean favorables</b>
<b>12.- Obtener sentencia de aprobación de remate y adjudicación. Enviar de inmediato expediente al notario público, en su caso. Y verificar que el inmueble adjudicado esté inscrito en el registro público de la propiedad</b>	<b>12.- Notificación de la cesión y la publicación de los edictos</b>
<b>13.- De acuerdo al análisis de estado que guarda el juicio, ponderar que el tiempo de recuperación de la inversión no sea de varios años, en virtud de que entre más rápida sea, se tendrá mayor utilidad.</b>	<b>13.- Que haya avalúo vigente o actualizado para saber el valor de los bienes embargados.</b>
<b>14.- Que quien se ostente como el titular de los derechos litigiosos, tenga legitimación para celebrar la venta de los mismos, por lo que se deberá verificar para el caso en las actuaciones judiciales del expediente de que se trate, que haya acreditado su legitimación ante el órgano jurisdiccional y que éste le haya tenido por reconocida la misma.</b>	<b>14.- Certificado de gravámenes vigente y actualizado. verificar que en el registro público de la propiedad y del comercio de la entidad federativa que corresponda; que el inmueble se encuentre en poder de la institución bancaria de que se trate y/o se tenga realizada la inscripción del embargo ordenada por la autoridad que haya conocido del juicio del que se trate</b>
<b>15.- Verificar que las condiciones físicas del inmueble sean convenientes, si es factible (inmueble desocupado), de lo contrario hacer investigación con los vecinos para hacerse de información que permita medir riesgos, por ejemplo, para el caso de un futuro lanzamiento si el inmueble se encuentra ocupado, vandalizado, invadido, si hay alguna relación con asamblea de barrios, etcétera.</b>	<b>15.- Hacer liquidación de sentencia, suerte principal y, gastos y costas.</b>
<b>16.- Que la garantía no sea de interés social, ni se ubique en colonias, barrios o zonas que por sus características sean de hecho muy difícil la toma de posesión judicial.</b>	<b>16- Obtener sentencia de aprobación de remate y adjudicación. Enviar de inmediato expediente al notario, en su caso.</b>
<b>17.- De acuerdo al análisis de estado que guarda el juicio, ponderar que el tiempo de recuperación de la inversión no sea de varios años, en virtud de que entre más rápida sea, se tendrá mayor utilidad.</b>	<b>17.- Que quien se ostente como el titular de los derechos litigiosos, tenga legitimación para celebrar la venta de los mismos, por lo que se deberá verificar para el caso en las actuaciones judiciales del expediente de que se trate, que haya acreditado su legitimación ante el órgano jurisdiccional y que éste le haya tenido por reconocida la misma.</b>
<b>18.- Verificar que las condiciones físicas del inmueble sean convenientes, si es factible (inmueble desocupado); así como hacer investigación con los vecinos obtener información que permitirá medir riesgos, por ejemplo, para el caso de un futuro lanzamiento si el inmueble se encuentra ocupado, vandalizado, invadido, etcétera.</b>	<b>18.- Que la garantía no sea de interés social, ni se ubique en colonias, barrios o zonas que por sus características dificulten la toma de posesión judicial.</b>

Los aspectos relevantes a considerar en la adquisición de los derechos litigiosos de bienes inmuebles, anteriormente enunciados desde el punto de vista legal, son los puntos importantes a considerar en el desarrollo de los juicios, sin embargo, para un comprador sin experiencia, el solo hecho de tener un precio atractivo y una buena utilidad o ahorro, pueden ser suficientes para arriesgar en la inversión y su posible ganancia.

En el siguiente segmento traduciremos a detalle algunos aspectos planteados por los abogados litigantes, pero con el sello principal del perito valuador, con el cual se pretende aterrizar en el precio real que podrían llegar a pagar los potenciales compradores de este tipo de bienes inmuebles.

Para el caso práctico que a continuación se expone, se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones que impactaran en el valor final del inmueble:

### **1.- Gastos asesoría jurídica.**

- Se considera los honorarios del abogado litigante de un 15% a 20% sobre el valor comercial del bien inmueble.

### **2.- Publicación de Edictos.**

- Los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el boletín judicial y en un periódico local, Artículo 572.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal “Si el bien o los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que este artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndose un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores”.

### **3.- Avalúo del Inmueble.**

- Honorarios por la elaboración de los avalúos, establecido en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, o bien el convenido entre los peritos valuadores y el solicitante, los avalúos requeridos por el juez, normalmente los sufraga la parte actora cuando el juicio se lleva en rebeldía, con el objetivo de que el juicio avance, como es el caso.

#### **4.- Certificado de Libertad de gravamen.**

- De acuerdo al Artículo 566.- del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, “Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo, la parte interesada deberá exhibir certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya un certificado que se refiera a parte de dicho lapso, sólo se exhibirá el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquél hasta la en (así) que se solicite”.

#### **5.- Escrituración**

- Como en cualquier operación de compra, venta o traslado de dominio, el comprador asume los gastos de escrituración del Notario Público, de acuerdo al arancel de notarios de la localidad.

#### **6.- Impuestos federales y locales.**

- En una juicio de éstas características se está presente ante una enajenación de bienes en la cual el deudor es el enajenante y el acreedor el adquirente; pero, el deudor como suele suceder en este tipo de casos esta en rebeldía, por consecuencia no va a cubrir ningún tipo de impuestos por la enajenación o venta forzada, por lo que el adquirente se atenderá a las cargas impositivas; La relativa al primer párrafo del Artículo 213 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor, adminiculado al propio precepto 214 de ese mismo ordenamiento: ISR POR ENAJENACIÓN; La referente al segundo párrafo del Artículo 123 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor: ISR POR ADQUISICIÓN. Como en cualquier operación de compra, venta o traslado de dominio, el comprador asume el ISAI.

#### **7.- Adeudos de predial**

- De acuerdo a la opinión de los abogados, es común que por lo menos se presenten adeudos en el impuesto predial de los últimos 3 años o desde el inicio del juicio, en el caso que nos ocupa el adeudo considerado es de 2 y medio años equivalente a 15 bimestres.

## **8.- Adeudos de agua**

- De acuerdo a la opinión de los abogados, es común que por lo menos se presenten adeudos en el pago de agua en los últimos 2 años o desde el inicio del juicio, en el caso que nos ocupa el adeudo considerado es de 2 años equivalente a 12 bimestres.

## **9.- Adeudos de Luz**

- Respecto a éste servicio, los adeudos son menores respecto a los bimestres, dado que la CFE, realiza los cortes de energía eléctrica con mayor facilidad, por lo que no se considera para el caso ningún gasto, sin embargo se han presentado casos en que hay adeudos considerables y dónde la CFE, no autoriza contrato alguno del servicio hasta saldar los adeudos que tiene el inmueble y no el usuario.

## **10.- Gastos de reparaciones, por falta de mantenimiento y conservación del inmueble**

- Éste rubro aunque es uno de los más importantes que puede afectar la inversión y utilidad esperada. En éstos inmuebles después de la entrega o desalojo, las construcciones además de no tener mantenimiento, en muchas ocasiones han sido vandalizados por los anteriores propietarios, prever este gasto sin caer en suposiciones, es muy aventurado, pero en muchas ocasiones el observar las condiciones físicas del inmueble aunque sea por el exterior, nos da una idea de lo que podemos encontrar en el interior. Para el caso que nos ocupa se consideró un % sobre el valor de las construcciones al encontrar las siguientes anomalías: Falta de pintura en general tanto en interiores como exteriores; de impermeabilización de las azoteas; de muebles de baño, lavabo y tarja de la cocina; de contactos y apagadores eléctricos; de vidrios rotos en ventanas; puertas rotas y/o maltratadas y ralladas sin chapas, entre otros. Para el caso se considera 10.63% sobre el valor de las construcciones de acuerdo al ensamble y análisis anexo.

## **12.- Trámites y gastos de desalojo**

- En muchos casos para tener la posesión física del inmueble por resistencia del demandado y no se pueda ejecutar la sentencia, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su *Artículo 525.-* *“Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma a la parte que corresponda o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado. Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado, que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras.”* Al llegar a estos extremos lo más recomendable de acuerdo a la opinión de los abogados, es contratar cargadores; así como el resguardo de policías durante el desalojo; compra de cadenas y candados; contratar un cuidador en lo que se realiza la posesión o habitabilidad del inmueble.

## **13.- Lucro cesante, desde la adquisición de los derechos litigiosos hasta la posesión y ocupación del inmueble.**

- En muchos de los juicios, realizado el pago de la adjudicación del inmueble, pueden pasar todavía varios años para la conclusión del juicio y obtener la posesión física y legal del inmueble, sin embargo aunque normalmente el inmueble (terreno y construcción) van adquiriendo plusvalía con el tiempo, hay inmuebles que por la zona quizá se encuentre en (declinación) sería conveniente hacer un análisis del lucro cesante de la inversión hasta la posesión de mismo, o bien hacer un análisis de los factores que afectan el valor o comercialización de los inmuebles, para considerar si hay motivo para hacer el análisis del lucro cesante.

## **14.- Pagos vencidos a la administración en caso de condominio.**

- Para el caso que nos ocupa se trata de una casa habitación en régimen de propiedad individual.



## CAPÍTULO VIII. ANÁLISIS CASO PRÁCTICO

Con el presente ejercicio se pretende demostrar que no toda “oferta” para compra de bienes inmuebles que se adquiere mediante la cesión de derechos litigiosos, ya sea a alguna institución de crédito y banca múltiple, recuperadora de cartera, particular o en la participación de un remate judicial, por muy atractiva que se presente la compra, no es el costo final que pagara el adquirente. Y que antes de cualquier decisión convendrá hacer los análisis mínimos de futuros gastos, ya sea mediante el análisis propio que no es lo más recomendable por la falta de experiencia en el tema; o con la asesoría de un perito valuador inmobiliario, de preferencia que tenga cédula emitida por autoridad competente, especializado en casos complejos de ésta índole.

En este caso se trata de un particular, que por alguna razón que pueden ser variadas (*de negocios, financieras, de liquidez, de inversión, de compra de bienes muebles o inmuebles*) se ve en la necesidad de solicitar un préstamo asistiendo entre otros a (personas físicas, jurídicas, o con instituciones que componen el sistema financiero mexicano) exhibiendo una garantía para asegurar el pago del préstamo solicitado, dentro de lo negociado se acuerda pactando comprensiblemente una tasa de interés y un plazo determinado para su amortización. Por diversas razones, de variaciones de condiciones financieras, económicas o por razones o problemas personales se incurre en mora llegando a incumplir en los pagos.

En este momento el acreedor tiene la posibilidad de ejercer la exigibilidad del pago por vía judicial mediante interposición de demanda al deudor, sin embargo para el acreedor (BANCO) o institución fondeadora, resulta más económico por su objeto social de generar ganancias sabiendo que el dinero hoy vale más que en el futuro y, práctico al ceder la cartera hipotecaria a cambio de una compensación económica; para que otra entidad física o jurídica se encargue de recuperar dicho crédito y éste a su vez lo ceda a otra persona física o jurídica.

Dichos movimientos traen como consecuencia para el acreedor de origen (BANCO), un ahorro significativo en cuanto a gastos de recuperación se refiere: impuestos, derechos y otros gastos, el acreedor de origen, a su vez cede la cartera hipotecaria a un tercero, y éste a su vez lo impacta en un adquirente final quien es el ente que al final de cuentas cargará con todo el *impacto impositivo y demás gastos*, que jamás se mencionan al ofertarlos, en una operación de esta naturaleza, llegando a la conclusión que por adquirir un bien atractivamente “barato”, al final le resultó en más del costo que había presupuestado originalmente y en ocasiones rebasa el valor comercial del inmueble que se adquirió mediante el avalúo que sirvió para el remate y adjudicación del inmueble.

Tabla 8 Caso Práctico (página 70 a 74)

<b>CASO PRÁCTICO (DATOS)</b>		
30 de marzo 2008	Apertura contrato de crédito, monto original: El "Deudor" a través del BANCO celebra contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria por la cantidad:	<b>\$600,000.00</b>
18 de diciembre de 2013	Emplazamiento de juicio deuda por el cual el BANCO pretende hacer exigible por la vía judicial y opta por ceder los derechos de cartera vencida a la empresa "Cartera" con la finalidad de evitar los costos y gastos que le ocasionaría cobrarle al "Deudor", los cuales ascienden a la cantidad:	<b>\$325,000.00</b>
18 de febrero de 2015	La empresa "Cartera" vende a "Inocencio" y adquiere los derechos de cartera vencida en una cantidad de \$400,000.00, asimismo el 12 de julio de ese mismo año el señor "Inocencio" decide ejercitar acción judicial e interpone demanda para hacer efectivo el pago de las prestaciones exigibles:	<b>\$400,000.00</b>
18 de abril de 2015	El proceso sigue sus etapas de rigor llegando a la etapa de la Sentencia definitiva, donde se condena al señor "Deudor" a pagar al señor "Inocencio", y se le concede al deudor un término de cinco días hábiles para realizar el pago. Se designa a los peritos para valuar el bien en garantía y emiten un valor de:	<b>\$720,000.00</b>
10 de noviembre de 2015	Con esta fecha se emite acuerdo para audiencia de remate el día 1° de diciembre de 2015. Al llegar la fecha acordada, se esperan postores que no se presentan, por lo que el abogado del actor "Inocencio", solicita al Juez se adjudique a la parte actora.	
1° de diciembre de 2015	En este caso se remata en primer almoneda en 2/3 partes del monto del avalúo. Considerando que el valor de adjudicación es menor que el valor de la condena (\$400,000.00 que sumándoles a las prestaciones adicionales, y los gastos y costas sobrepasan las 2/3 parte, en este acto el abogado del actor solicita que en término de 3 días se prevenga al demandado otorgue la escritura de adjudicación y en caso de no hacerlo lo hará el juez en rebeldía. Quedando el monto a pagar en:	<b>\$480,000.00</b>
18 de marzo del 2016	Se turna el expediente al notario para dar fe de la adjudicación se toma como fecha de firma de escritura.	
FECHA DE ENAJENACIÓN	1 de diciembre de 2015	
VALOR DE ENAJENACIÓN		\$480,000.00
FECHA DE ADQUISICIÓN COMO NUEVA	15 de septiembre de 1998	
VALOR DE ADQUISICIÓN		\$200,000.00
NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS		17

A estas alturas la adquisición aparece muy atractiva, se compró en \$400,000.00 y tiene un valor de avalúo (comercial) de \$720,00.00

<b>CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE BIENES</b>	
<b>Costo actualizado del terreno</b>	
Costo de adquisición:	\$200,000.00
<i>Opción 80-20 (Artículo 124, fracción I LISR)</i>	
Costo de adquisición del terreno	\$40,000.00
Costo de adquisición de las construcciones	\$160,000.00
Factor de actualización = INPC OCT 2015 INPC SEPT. 1998	
Factor actualización = 117.410/49.6872. Factor: 2.36	<b>2.36</b>
Factor anexo 9 DOF 21 de mayo de 2015 =	2.56
Costo actualizado del terreno: (Se toma el factor más alto)	\$102,400.00
<b>Costo actualizado de construcción:</b>	
Costo comprobado de adquisición de la construcción	\$160,000.00
Tasa de depreciación	3.00%
Depreciación anual construcción	\$4,800.00
Número de años transcurridos	17
Depreciación total construcción	\$81,600.00
Costo depreciado de la construcción	\$78,400.00
<i>El costo depreciado no es inferior al 20% del costo comprobado de adquisición</i>	
<i>Se actualiza el costo depreciado de la construcción utilizando el factor del anexo 9 del DOF por así convenir a los intereses de la parte vendedora, sustituyendo valores tenemos:</i>	
Costo depreciado de la construcción	\$78,400.00
Factor anexo 9 DOF 21 de mayo de 2015 =	2.56
Costo actualizado de la construcción	\$200,704.00
<i>Sumamos el costo actualizado del terreno más el costo actualizado de la construcción lo que da:</i>	
<b>COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO</b>	<b>\$102,400.00</b>
<b>COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$200,704.00</b>
<b>COSTO TOTAL:</b>	<b>\$303,104.00</b>

<b>CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICIÓN DE BIENES</b>	
<i>Después de determinar el ISR por enajenación de bienes causado por la adjudicación judicial, se procede al cálculo del ISR por adquisición de bienes, de conformidad con el último párrafo del Artículo 213 del Reglamento de la Ley del ISR:</i>	
Monto del inmueble en el Avalúo Pericial:	\$720,000.00
Menos: Valor de la Adjudicación:	\$480,000.00
Igual: Diferencial:	\$240,000.00
Por: Tasa:	20%
Igual: Impuesto:	\$48,000.00
<i>Se calculan los recargos y actualización iniciando a contar el plazo de quince días desde el primero de diciembre de 2015: último día de pago 22 de diciembre de 2015, hasta el 18 de marzo de 2016:</i>	
Factor de actualización:	
INPC mes anterior al más reciente/ INPC mes anterior más antiguo	
Por lo que: Factor de actualización: INPC febrero 2016/INPC noviembre 2015	
Factor de actualización: 119.505/118.051=	1.01232
ISR POR ADQUISICIÓN:	\$48,000.00
Por: Factor de actualización:	1.01232
Igual: MONTO ACTUALIZADO:	<b>\$48,591.20</b>
<i>Se determina el monto de recargos, tomando como base el plazo de pago: 22 de diciembre de 2015 hasta el 18 de marzo de 2016: De acuerdo al Artículo 20-Ter. Del C.F.F.</i>	
Del 23 de diciembre de 2015 al 22 de enero de 2016	1.13%
Del 23 de enero de 2016 al 22 de febrero de 2016	1.12%
Del 23 de febrero de 2016 al 22 de marzo de 2016	1.14%
Total de Recargos:	3.39%
Por lo que: Monto de recargos:	<b>\$1,647.58</b>

<b>RESUMEN:</b>	
ISR POR ENAJENACIÓN DE BIENES	
ISR ENTIDAD FEDERATIVA:	\$6,787.57
ACTUALIZACIÓN:	\$83.60
RECARGOS:	\$232.98
<b>TOTAL A ENTERAR:</b>	<b>\$7,104.15</b>
ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES:	
ISR POR ADQUISICIÓN:	\$48,000.00
ACTUALIZACIÓN:	\$591.20
RECARGOS:	\$1,647.58
<b>MONTO TOTAL A ENTERAR:</b>	<b>\$50,238.78</b>
<b>SUMA TOTAL:</b>	<b>\$57,342.94</b>
<i>Si se toma en cuenta los gastos de escrituración más la suma total anterior, más la inversión inicial, quedaría más o menos de la siguiente manera:</i>	
IMPUESTOS FEDERALES:	\$57,342.94
ISAI (MUNICIPAL) ver cálculo en Anexo 1:	\$15,042.22
CERTIFICADO NO ADEUDOS	\$6,000.00
PUBLICACIÓN DE EDICTOS 3 VECES DENTRO DEL TÉRMINO DE 9 DÍAS, EN PERIÓDICOS O REVISTAS, ESTRADOS DEL JUZGADO Y OFICINAS CATASTRALES.	\$7,800.00
OTROS DERECHOS MUNICIPALES	\$3,000.00
PAGO DE AVALÚOS (Se considera el costo del avalúo base para remate así como su actualización)	\$9,000.00
DERECHOS DE REGISTRO (ARTICULO 472. CFPC)	\$2,880.00
HONORARIOS DEL LITIGANTE 15% DEL VALOR DEL BIEN	\$72,000.00
ELABORACIÓN DEL CONTRATO PÚBLICO FEDATARIO	\$5,867.78
<b>SUMA IMPUESTO Y GASTOS PRELIMINARES:</b>	<b>\$178,932.93</b>
<b>INVERSIÓN TOTAL EN EL REMATE:</b>	<b>\$480,000.00</b>
<b>TOTAL GASTOS:</b>	<b>\$658,932.93</b>
<b>VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE:</b>	<b>\$720,000.00</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA TOMA DE POSESIÓN DEL INMUEBLE:</b>	<b>\$61,067.07</b>

<b>GASTOS EN DESALOJO Y LA TOMA DE POSESIÓN DEL INMUEBLE</b>	
ESTÍMULO AL ACTUARIO QUE ACOMPAÑARÁ AL DESALOJO	\$8,000.00
CONTRATACIÓN DE CARGADORES:	\$10,500.00
RESGUARDO DE POLICÍAS DURANTE EL DESALOJO:	\$8,000.00
COMPRA DE CADENAS Y CANDADOS:	\$500.00
PAGA DE UN CUIDADOR EN LO QUE SE REALIZA LA POSESIÓN DEL INMUEBLE:	\$3,000.00
<b>TOTAL GASTOS:</b>	<b><u>\$30,000.00</u></b>
<b>GASTOS ADICIONALES PARA PONER EN CONDICIONES HABITABLES EL INMUEBLE</b>	
ADEUDOS DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS ÚLTIMOS 2.5 AÑOS	\$2,100.00
ADEUDOS DEL SERVICIO DE AGUA DE LOS ÚLTIMOS 2 AÑOS	\$4,800.00
ADEUDOS DE SUMINISTRO ENERGÍA ELÉCTRICA ÚLTIMOS TRES BIMESTRES	\$1,230.00
GASTOS DE REPARACIONES CORRECTIVAS, POR FALTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (se considera 10.63% sobre el valor de las construcciones de acuerdo al ensamble anexo) EN MUCHAS OCASIONES SE ENTREGA VANDALIZADO POR LOS ANTERIORES PROPIETARIOS Y COMO EL PERITO VALUADOR NO TUVO POSIBILIDAD DE VER LAS CONDICIONES FÍSICAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE CONSIDERA COMO GASTOS EN ESTE RUBRO:	\$47,942.80
<b>TOTAL GASTOS:</b>	<b><u>\$56,072.80</u></b>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA TOMA DE POSESIÓN DEL INMUEBLE:</b>	<b><u>\$61,067.07</u></b>
<b>GASTOS EN DESALOJO Y LA TOMA DE POSESIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b><u>\$30,000.00</u></b>
<b>GASTOS ADICIONALES PARA PONER EN CONDICIONES HABITABLES EL INMUEBLE</b>	<b><u>\$56,072.80</u></b>
<b>TOTAL INVERTIDO EN LA COMPRA DE DERECHOS LITIGIOSOS DE UN INMUEBLE ADJUDICADO, HASTA LA TOMA DE POSESIÓN Y HABITABILIDAD DEL MISMO:</b>	<b><u>\$745,005.73</u></b>
<b>VALOR DEL INMUEBLE:</b>	<b><u>\$720,000.00</u></b>
<b>DIFERENCIA:</b>	<b><u>-\$25,005.73</u></b>

## CAPÍTULO IX. ANÁLISIS A VALOR PRESENTE NETO (VPN) DE LA INVERSIÓN

Hasta esta sección VIII se analizó el proceso del juicio, y en ésta última tabla los costos y gastos en la adquisición del inmueble adjudicado, donde queda más que claro que monto solicitado y presentado como un negocio bastante lucrativo, quedó muy lejano al monto final invertido hasta obtener la posesión física del inmueble, inclusive lo gastado se rebaso en **\$25,005.73** el valor comercial del inmueble, pero éste análisis es estático, falta un ingrediente importante a agregar para en determinar de manera más real cuál es el COSTO que se erogó por el inmueble, desde la fecha del primer gasto hasta la toma de posesión del inmueble, haciendo intervenir el valor del dinero en el tiempo, para lo cual se realizará una corrida financiera para traer a valor presente neto (VPN), el monto de la inversión a lo largo del periodo.

Tabla 9 Análisis de la Inversión a Valor Presente Neto

GASTOS:	MESES 2015										MESES 2016				
	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril
Periodos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Pago a la recuperado de cartera	400,000.00														
Anticipo al Abogado litigante		8,000.00								8,000.00					36,000.00
Certificados no adeudos								6,000.00							
Publicación de edictos										7,800.00					
Pago de elaboración avalúo (2)								9,000.00							
Saldo del Remate y adjudicación											80,000.00				
Pago Impuestos federales															57,342.94
Pago impuestos Municipales															15,042.22
Otros derechos municipales															3,000.00
Derechos de registro															2,880.00
Honorarios Notario															5,867.78
Gastos en desalojo y toma de posesión del inmueble															30,000.00
Pagos de Impuesto predial no realizados															2,100.00
Pagos de consumo agua no realizados															4,800.00
Pagos de consumo energía eléctrica no realizados															1,230.00
Deterioro del inmueble por vandalismo															47,942.80
Inversión adicional al valor comercial del inmueble															- 25,005.7
Flujo de Efectivo	400,000.00	8,000.00						15,000.00		25,800.00	80,000.00				181,200.00
V.P.N.	\$ 700,791.14														
Tasa de descuento (anual)	5.382%														
Valor comercial del inmueble	\$720,000.00														
Inversión total en el inmueble	\$745,005.73	Para ver el cálculo de la tasa de descuento de la presente corrida financiera, refiérase a la página 82 <u>ANEXO 3. CALCULO DE VALOR PRESENTE NETO (VPN) DE LA DE LA INVERSIÓN.</u>													
Pérdida en la inversión considerando el VPN	-\$44,214.59														

De acuerdo al cálculo realizado a través anterior análisis, contrario a lo esperado por el comprador, la inversión tuvo una pérdida de **\$44,214.59**, del resultado del análisis del Valor Presente Neto respecto al valor comercial del inmueble.



## CAPÍTULO X. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

El objetivo planteado al principio de este trabajo, fue contar con los parámetros y elementos de análisis, que conduzca a un procedimiento que permita evaluar valuar bienes inmuebles, en los que se adquieren derechos litigiosos con la peculiaridad de ofrecerse a precios muy inferiores a los de mercado, una vez aplicados los parámetros se logró el objetivo planteado.

Para el caso donde objetivo del adquirente sea el de hacerse un bien patrimonial, se recomienda mayor prudencia por parte del comprador y asesoría de un valuador especializado experto en casos de ésta índole, poniendo como ejemplo el caso analizado, originalmente se apreciaba muy atractiva la compra con un 45% de utilidad que correspondía a la de diferencia entre el valor comercial y la cesión de derechos litigiosos, pero en el desarrollo del cálculo de gastos e impuestos, el resultado final de ejercicio solo nos arrojó un diferencia negativa del **-6.31%** de utilidad del total de la inversión respecto al valor comercial del inmueble, el adquirente tuvo que hacer un gasto adicional \$265,005.73 respecto al valor del remate del inmueble, hasta conseguir la posesión y habitabilidad del mismo, gastos que si no están bien previstos, podría suscitar en caso extremo, que el adquirente si no tiene los recursos económicos necesarios, se vea en la necesidad de adquirir una deuda de carácter hipotecario, que podría originar nuevamente un circulo perverso.

En el ejercicio planteado, se supuso que en la revisión del expediente del juicio el abogado contratado, analizó minuciosamente lo actuado y no hubo contratiempos para llegar a la sentencia definitiva, misma que le da certeza jurídica al adquirente, sin embargo un porcentaje muy considerable de juicios de ésta índole aproximadamente el 60%, hay inconformidades, nulidades, recursos de apelación y revisión, retrasos etc. originados por el abogado de la demandada que hará valer, inclusive llegando al amparo y, con esto originando por consecuencia, mayores gastos y tiempo para obtener sentencia ejecutoria.

Como pregunta de la investigación: En base a las promesas de altos rendimientos ¿Cuáles son los parámetros y elementos de análisis para valuar y evaluar un inmueble proveniente de un remate judicial o adjudicado, expuesto a la venta en el mercado inmobiliario?

Como se puede observar en el caso práctico, la aplicación de la propuesta es sencilla y de fácil comprensión. Aunque los factores y elementos de análisis usados para estimar el monto final de inversión deberían de aplicar en la mayoría de los inmuebles en similares condiciones litigiosas, se recomienda la utilización de las variables según el caso específico del tipo de juicio, el avance logrado por el litigante y las condiciones físicas del inmueble, para no dejar visos de subjetividad y que permitan al posible comprador, tener un dato lo más cercano al monto final de la inversión, en estas condiciones la propuesta se volverá una herramienta importante para la toma de decisiones.

El resultado obtenido en el ejercicio, nos arroja un dato quizá extremo pero aproximado a lo real en el caso específico, quedando muy alejado de las promesas de los promotores de venta.

Esta investigación permitió comprobar la hipótesis planteada que indica *Los precios solicitados por la venta de derechos litigiosos por sus promotores, no son parámetros razonables para tomarlos como valores comerciales conclusivos o finales, en este tipo de operaciones.*

En el resultado del ejercicio, contundentemente termina por obviar la hipótesis plantada, pues desde un inicio el adjudicatario irremediamente tiene que hacer gastos considerables para llevar a buen término la adquisición.

Quizá una de las informaciones más relevantes aportada de los abogados especialistas en éste tipo de asuntos, con razón suficiente para opinar pues varios de ellos, por años trabajaron directamente en las áreas jurídicas y fiduciarias de bancos o instituciones crediticias, indicaron que la mayoría de los asuntos expuestos en el mercado abierto donde se venden la cesión de derechos de inmuebles, son créditos basura o créditos demasiado manoseados, las verdaderas oportunidades para hacer negocio con éstos inmuebles, ya han sido seleccionados y designados, o bien informados a algún inversionista para su adquisición, razón suficiente para que cualquier persona que pretenda hacer un buen negocio con éste tipo de compras, considere que nadie en uso de razón deja un negocio lucrativo o buena utilidad a algún desconocido. Los riesgos son muy altos para una persona sin conocimientos del tema, baste con solo hacer un análisis somero para percatarse de los múltiples engaños y estafas que día a día se realizan a personas incautas.

Los inversionistas dedicados a éste negocio, realmente no se allegan de de estos inmueble mediante la compra o cesión de derechos litigiosos en publicaciones u ofertas en la internet o bien agencias inmobiliarias, son expertos que van de juzgado en juzgado, acudiendo a los estrados de los diferentes juzgados leyendo los pormenores de los remates que están próximos a realizarse, o bien estar atentos a los edictos publicados, pero también hay informantes adentro o fuera de los juzgados, de los cuales se hacen valer para obtener las mejores oportunidades de remates.

Vale la pena aclarar después del análisis realizado y los resultados obtenidos, que al adquirir el inmueble en litigio, tiene un valor, sin embargo para concluir el juicio y llegar a su posesión, incurre en una serie de gastos ajenos al valor del inmueble, considerando que en las mayoría de los casos el perito al no permitírsele el acceso al inmueble, tiene una opinión de valor no el valor.

## ANEXO 1. FUNDAMENTO PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS:

(El fundamento para el cálculo ésta basado en las fechas de adquisición)

### Código Fiscal de la Federación:

**Artículo 14.-** Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado

II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.

**Artículo 20-Ter.** El Banco de México publicará en el Diario Oficial de la Federación el valor, en moneda nacional, de la unidad de inversión, para cada día del mes. A más tardar el día 10 de cada mes el Banco de México deberá publicar el valor de la unidad de inversión correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes y a más tardar el día 25 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 26 de ese mes al 10 del mes inmediato siguiente.

El valor de la unidad de inversión se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$UDI_{d,m} = UDI_{d-1,m} * \sqrt[n]{\frac{INPC_q}{INPC_{q-1}}}$$

Donde: **d** = Día del que se desea conocer el valor de la UDI.

**m** = Mes del año a que corresponda **d**.

**UDId,m** = Unidad de Inversión correspondiente al día **d** del mes **m**.

**UDId-1,m** = Unidad de Inversión correspondiente al día inmediato anterior al día **d** del mes **m**.

**\*** = Operador de multiplicación.

1. Para determinar el valor de la UDI para los días del 11 al 25 del mes **m** se utiliza:

**n** = 15

**INPC<sub>q</sub>** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la segunda quincena del mes inmediato anterior al mes **m**.

**INPCq-1** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la primera quincena del mes inmediato anterior al mes **m**.

2. Para obtener el valor de la UDI para los días del 26 de cada mes al 10 del mes inmediato siguiente, se utiliza la siguiente formulación:

2.1. Para determinar el valor de la UDI para los días del 26 al último día del mes **m** se utiliza:

**n** = Número de días naturales contados desde el 26 del mes **m** y hasta el día 10 del mes siguiente.

**INPCq** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la primera quincena del mes **m**.

**INPCq-1** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la segunda quincena del mes inmediato anterior al mes **m**.

2.2. Para determinar el valor de la UDI para los días del 1 al 10 del mes **m** se utiliza:

**n** = Número de días naturales contados desde el 26 del mes inmediato anterior al mes **m** y hasta el día 10 del mes **m**.

**INPCq** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la primera quincena del mes inmediato anterior al mes **m**.

**INPCq-1** = Índice Nacional de Precios al Consumidor de la segunda quincena del mes antepasado al mes **m**.

### **Ley del Impuesto sobre la Renta, tercer párrafo:**

**Artículo 127.** *Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.*

**Artículo 126.** *Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.*

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

### **Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta:**

***Artículo 214.** Para efectos de los artículos 126, párrafo tercero, 127, párrafo tercero y 160, párrafo tercero de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán calcular y, en su caso, enterar el Impuesto que corresponda a dichas enajenaciones de conformidad con las citadas disposiciones legales, aun en el supuesto de enajenaciones de inmuebles consignadas en escritura pública en las que la firma de la escritura o minuta se hubiese realizado por un juez en rebeldía del enajenante.*

***Artículo 213.** Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles por adjudicación judicial o fiduciaria, para efectos del artículo 14, fracción II del Código Fiscal de la Federación, considerarán que la enajenación se realiza en el momento en que se finque el remate del bien, debiendo realizar, en su caso, el pago provisional en términos del artículo 126, párrafo tercero de la Ley.*

## **Ley del Impuesto sobre la Renta:**

**Artículo 130.** *Se consideran ingresos por adquisición de bienes:*

*Tratándose de las fracciones I a III de este artículo, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales. En el supuesto señalado en la fracción IV de este mismo artículo, se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 125 de la presente Ley.*

**Artículo 132.** *Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cubrirán, como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Tratándose del supuesto a que se refiere la fracción IV del artículo 130 de esta Ley, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.*

En operaciones consignadas en escritura pública en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas y deberán expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta a más tardar el día 15 de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

**Artículo 152.** Las personas físicas calcularán el impuesto del ejercicio sumando, a los ingresos obtenidos conforme a los Capítulos I, III, IV, V, VI, VIII y IX de este Título, después de efectuar las deducciones autorizadas en dichos Capítulos, la utilidad gravable determinada conforme a las Secciones I o II del Capítulo II de este Título, al resultado obtenido se le disminuirá, en su caso, las deducciones a que se refiere el artículo 151 de esta Ley. A la cantidad que se obtenga se le aplicará la siguiente:

**TARIFA BIMESTRAL**

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	992.14	0.00	1.92%
992.15	8,420.82	19.04	6.40%
8,420.83	14,798.84	494.48	10.88%
14,798.85	17,203.00	1,188.42	16.00%
17,203.01	20,596.70	1,573.08	17.92%
20,596.71	41,540.58	2,181.22	21.36%
41,540.59	65,473.66	6,654.84	23.52%
65,473.67	125,000.00	12,283.90	30.00%
125,000.01	166,666.67	30,141.80	32.00%
166,666.68	500,000.00	43,475.14	34.00%
500,000.01	En adelante	156,808.48	35.00%

**Artículo 155.** Tratándose de ingresos por jubilaciones, pensiones, haberes de retiro, así como las pensiones vitalicias u otras formas de retiro, incluyendo las provenientes de la subcuenta del seguro de retiro o de la subcuenta de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez prevista en la Ley del Seguro Social, las provenientes de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro prevista en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y los ingresos derivados del beneficio previsto en la Ley de Pensión Universal, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando los pagos se efectúen por residentes en el país o establecimientos permanentes en territorio nacional o cuando las aportaciones se deriven de un servicio personal subordinado que haya sido prestado en territorio nacional.



**Artículo 157.** *Tratándose de las remuneraciones de cualquier clase que reciban los miembros de consejos directivos, de vigilancia, consultivos o de cualquier otra índole, así como los honorarios a administradores, comisarios y gerentes generales se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando los mismos sean pagados en el país o en el extranjero, por empresas residentes en México.*

### **Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta:**

**Artículo 202.** *Para efectos del artículo 120, párrafo primero, fracción III, inciso b) de la Ley, las personas físicas que no hubieran obtenido ingresos acumulables en cualquiera de los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrán determinar la tasa en términos del artículo 120, párrafo segundo de la Ley, respecto de los ejercicios en los cuales no obtuvieron ingresos.*

### **CÓDIGO FISCAL DEL D.F. 2016 (REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, G.O.D.F. 31 DE DICIEMBRE DE 2012)**

**ARTÍCULO 27.-** *Los interesados deberán presentar al Notario ante quien se formalice en escritura la adquisición o transmisión de la propiedad de bienes inmuebles las constancias de adeudos del Impuesto Predial y Derechos por el Suministro de Agua respecto del bien inmueble de que se trate, donde conste que el inmueble no presenta adeudos de los últimos cinco años anteriores al otorgamiento de dichos instrumentos.*

## **CAPITULO I**

### **Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles**

**ARTÍCULO 112.-** Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.

**ARTÍCULO 113.-** El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa:

<b>CALCULO DE (ISAI) IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES</b>				
Rango	Límite Inferior	Límite Superior	Límite Cuota Fija	Factor de Aplicación sobre el excedente de Límite Inferior
A	\$0.12	\$94,072.57	\$207.92	0.01105
B	94,073	150,516.06	1,247.52	0.03315
C	150,516.07	225,773.88	3,118.80	0.05526
D	225,773.89	451,547.89	7,277.20	0.03684
E	451,547.90	1,128,869.71	15,594.00	0.0353
F	1,128,869.72	2,257,739.43	39,504.80	0.04328
G	2,257,739.44	4,349,334.30	88,366.00	0.04722
H	4,349,334.31	11,326,391.96	187,128.00	0.04768
I	11,326,391.97	20,887,467.14	519,800.00	0.04812
J	20,887,467.15	En adelante	981,000.00	0.04997

Valor de adquisición	720,000.00
Límite inferior	451,547.90
Excedente sobre el límite inferior	268,452.10
Factor de aplicación sobre el excedente sobre el límite inferior	0.0353
Importe del excedente sobre el límite inferior	9476.36
Cuota fija	15,594.00
Impuesto a pagar	25,070.36
El inmueble entra dentro de la Jornada Notarial, obteniendo un porcentaje de condonación en el pago del ISAI del 40%	<b>15,042.22</b>

Más de \$337,382.76 y hasta \$674,765.51 40%

**ARTÍCULO 115.-** Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:  
XIII. La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.

## ANEXO 2. CALCULO DE COSTOS DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

### CÁLCULO DE COSTOS POR FALTA DE MANTENIMIENTO O VANDALISMO EN LAS CONSTRUCCIONES

PARA EL CASO PRÁCTICO SE TOMA EL PROTOTIPO DE VIVIENDA CATEGORÍA MEDIA 80 M<sup>2</sup>, DEL MANUAL DE COSTOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN "VARELA INGENIERÍA DE COSTOS" ENERO DE 2017

<b>\$/M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>\$8,184.48</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>COSTO</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>CIMENTACIÓN</b>				
Zapata corrida 40 cm ancho 18 cm peralte	ML	35.73	387.63	13,850.02
			<b>Subtotal:</b>	<b>13,850.02</b>
<b>ESTRUCTURA DE CONCRETO</b>				
Contratrabe 40 x 18 cm		39.03	368.37	14,377.48
Firme de concreto reforzado 10 cm sobrebase 22 m	M <sup>2</sup>	40.02	350.65	14,033.01
Losa plana 12 cm de concreto reforzado	M <sup>2</sup>	80.04	670.63	53,677.23
Castillo 12 x 12 cm reforzado	ML	141.45	261.19	36,945.33
			<b>Subtotal:</b>	<b>119,033.04</b>
<b>ALBAÑILERÍA</b>				
Escaleras de 90 cm de ancho por tiro -entrepiso de 2.35 a 2.45 m de altura de concreto reforzado incl. Pasamanos	tiro	1.50	7,990.89	11,986.34
Muro block de concreto 15 x 20 x 40 cm c/refuerzos, incl. Castillos y dalas	M <sup>2</sup>	65.60	245.56	16,108.74
Repisón de concreto colado in sitio	ML	12.00	145.57	1,746.84
			<b>Subtotal:</b>	<b>29,841.91</b>
<b>ACABADOS EXTERIORES</b>				
Recubrimiento en muros me rayado c/vinicamente de corev	M <sup>2</sup>	131.36	96.85	12,722.22
Pintura 2 manos + sellador s/aplanados	M <sup>2</sup>	131.28	88.39	11,603.84
Impermeabilización 2 capas asfalto oxid	M <sup>2</sup>	41.61	67.78	2,820.33
			<b>Subtotal:</b>	<b>27,146.38</b>
<b>ACABADOS INTERIORES</b>				
Tirol en plafón mármol - cemento blanco sobre yeso semipulido	M <sup>2</sup>	73.50	161.25	11,851.88
Tirol en planchado en muros mármol - cemento blanco sobre yeso rastreado	M <sup>2</sup>	163.70	169.29	27,712.77
Azulejo clase s 97% base 3% listel cadena interceramic	M <sup>2</sup>	23.97	701.87	16,823.82
Sardinell de azulejo económico	ML	1.58	460.98	728.35
Azulejo clase s 97% base 3% listel cadena interceramic	M <sup>2</sup>	5.99	701.87	4,204.20
Piso flagstone 30 x 30 cm grupo d interceramic	M <sup>2</sup>	7.98	579.96	4,628.08
Aplanado 1 cm + pintura mortero-cemento-arena 1:4	M <sup>2</sup>	8.99	155.50	1,397.95
Muro de block de concreto 10 x 20 40 cm c/refuerzo incl. Castillos y dalas "muros interiores + 50% muro perimetral"	M <sup>2</sup>	112.89	184.36	20,812.40
Piso baja 30 x 30 cm grupo c interceramic	M <sup>2</sup>	61.49	385.86	23,726.53
			<b>Subtotal:</b>	<b>111,885.98</b>
<b>HERRERÍA Y CANCELERÍA</b>				
Domo c/ventilación 44 x 44 cm acrílico bastidor de aluminio	pz	2.00	754.31	1,508.62
Ventana de 90 x 90 cm cat. Aluminio natural 2" cristal de 6 mm	pz	2.00	2,919.36	5,838.72
Ventana de 120 x 90 cm cat. Aluminio natural 2" cristal de 6 mm	pz	6.00	2,944.30	17,665.80

Ventana de 120 x 240 cm cat. Aluminio natural 2" cristal de 6 mm	pz	3.00	6,946.27	20,838.81
Puerta exterior 85 x 90 x 2.3 eco marco de aluminio c/cerradura	pz	2.00	2,170.83	4,341.66
Puerta metálica económica 75 x 2.14 m	pz	2.00	2,844.43	5,688.86
			<b>Subtotal:</b>	<b>55,882.47</b>
<b>PUERTAS DE MADERA</b>				
Puertas interior de 70 a 80 cm x 2.30 marco aluminio c/cerradura	pz	6.00	1,517.29	9,103.74
			<b>Subtotal:</b>	<b>9,103.74</b>
<b>CLOSETS Y ALACENAS</b>				
Puertas interior de 70 a 80 cm x 2.30 marco aluminio c/cerradura	pz	2.00	10,865.83	21,731.66
			<b>Subtotal:</b>	<b>21,731.66</b>
<b>INSTALACIÓN HIDROSANITARIA</b>				
Baño cat. Media: lavabo + wc + regadera + grifería accesorios + plomería	jgo	2.00	27,558.90	55,117.80
Lavadero de cemento	lote	2.00	2,226.55	4,453.10
Fregadero económico para cocina	pz	2.00	5,385.45	10,770.90
Calentador cat. Mb	pz	2.00	14,138.22	28,276.44
Conjunto baño servicio: 1 wc + 1 lavabo + 1 regadera + 1 lavadero	lote	1.00	13,292.24	13,292.24
			<b>Subtotal:</b>	<b>111,910.48</b>
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>				
Salida contacto sencillo	salida	15.00	1,102.24	16,533.60
Salidas apagador sencillo	salida	15.00	469.99	7,049.85
Salida switch caja - interruptor - fusible	salida	2.00	1,441.08	2,882.16
Iluminación lámpara de LED 10 watts/ m <sup>2</sup> ; 5 cajas/93 m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	80.00	230.83	18,466.40
			<b>Subtotal:</b>	<b>44,932.01</b>
<b>INSTALACIÓN DE GAS</b>				
Instalación de gas vivienda económica	lote	2.00	869.04	1,738.08
			<b>Subtotal:</b>	<b>1,738.08</b>
<b>CONDICIONES GENERALES</b>				
Licencias edificios residenciales, alineamiento, # oficial, contribuciones y sindicato	M <sup>2</sup>	80.04	181.50	14,527.26
Proyecto arquitectónico, ingenierías, laboratorios y supervisión	%	2.50	512,719.68	12,817.99
No previstos e imprecisión	%	4.00	512,719.68	20,508.79
IVA no recuperable por acreditamiento	%	16.00	332,294.22	53,167.08
Economía de escala o tamaño de proyecto	%	-9.00	512,719.68	-46,144.77
Indirectos y utilidad de contratista	%	17.00	512,719.68	87,162.35
			<b>Subtotal:</b>	<b>142,038.69</b>
			<b>GRAN TOTAL:</b>	<b>600,222.85</b>

Para estimar la minusvalía del valor físico de las construcciones en el inmueble, tomando como referencia la fecha del avalúo base del remate judicial, a la fecha en que se recibió después de la toma de desalojo y posesión del mismo, se utilizó el procedimiento para establecer la VIDA MÍNIMA REMANENTE, utilizado en el MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, de acuerdo a las siguientes tablas indicando las condiciones de las construcciones, antes y después de la toma de posesión del inmueble analizado y con esto determinar el costo de las mismas.

TABLA 1 CLASE 3			
USO HABITACIONAL			
PARTIDAS	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL	VIDA MÍNIMA POR PARTIDA (años)	VIDA MÍNIMA PARCIAL (años)
CIMENTACIÓN	7.00%	85	5.95
ESTRUCTURA DE CONCRETO	17.75%	80	14.20
ALBAÑILERÍA	13.25%	80	10.60
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	7.25%	25	1.81
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	30	0.98
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	10	0.08
ACABADOS INTERIORES	20.50%	38	7.79
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	36	2.70
PUERTAS DE MADERA	6.50%	20	1.30
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	35	1.05
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	25	1.81
CLOSET Y ALACENAS	6.00%	20	1.20
	<b>100.00%</b>		<b>49.47</b>
<b>VIDA MÍNIMA REMANENTE PONDERADA (AÑOS)</b>			<b>50.00</b>

TABLA 2 CLASE 3						
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN BASE A SU MANTENIMIENTO POR PARTIDA						
PARTIDAS	INEXISTENTE O INSERVIBLE	DAÑADO O INCOMPLET	INADECUADO O DEFICIENTE	UTILIZABLE O SUFICIENTE	EFICIENTE O FUNCIONAL	EXCELENTE O NUEVO
CIMENTACIÓN	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%
ESTRUCTURA DE CONCRETO	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%
ALBAÑILERÍA	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
INSTALACIÓN DE GAS	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
ACABADOS INTERIORES	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
ACABADOS EXTERIORES	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
PUERTAS DE MADERA	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	0.00%	0.00%	50%	80%	90%	100%
CLOSET Y ALACENAS	0.00%	0.00%	0%	80%	90%	100%
	0.00%	0.00%	0%	0%	90%	100%

TABLA 3 CLASE 3							
PONDERACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PARTIDA							
PARTIDAS	Participación %	Inexistente o inservible	Dañado o incompleto	Inadecuado o deficiente	Utilizable o Suficiente	Eficiente o Funcional	Excelente o Nuevo
CIMENTACIÓN	7.00%	0.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
ESTRUCTURA DE CONCRETO	17.75%	0.00%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%	17.75%
ALBAÑILERÍA	13.25%	0.00%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	7.25%	0.00%	0.00%	3.63%	5.80%	6.53%	7.25%
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	0.00%	0.00%	1.63%	2.60%	2.93%	3.25%
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	0.00%	0.00%	0.38%	0.60%	0.68%	0.75%
ACABADOS INTERIORES	20.50%	0.00%	0.00%	10.25%	16.40%	18.45%	20.50%
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	0.00%	0.00%	3.75%	6.00%	6.75%	7.50%
PUERTAS DE MADERA	6.50%	0.00%	0.00%	3.25%	5.20%	5.85%	6.50%
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	0.00%	0.00%	1.50%	2.40%	2.70%	3.00%
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	0.00%	0.00%	0.00%	5.80%	6.53%	7.25%
CLOSET Y ALACENAS	6.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	6.00%
TOTAL		0.00%	38.00%	62.38%	82.80%	88.40%	100.00%
<b>REDONDEADO</b>		<b>0.00%</b>	<b>40.00%</b>	<b>65.00%</b>	<b>80.00%</b>	<b>90.00%</b>	<b>100.00%</b>

TABLA 4			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MANTENIMIENTO	FACTOR	VIDA MÍNIMA
EXCELENTE O NUEVO	NULO	1.00	50.00
EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.90	45.00
UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	0.80	40.00
INADECUADO O DEFICIENTE	CONSIDERABLE	0.65	32.50
DAÑADO O INCOMPLETO	ALTO	0.40	20.00
INEXISTENTE O INSERVIBLE	REPOSICIÓN	0.00	0.00

TABLA 5	
USO HABITACIONAL	Clase 3

ESTADO DE CONSERVACIÓN CONSIDERADO O SUPUESTO EN EL AVALÚO REALIZADO EN DICIEMBRE DE 2015 (ANTES DE LA TOMA DE POSESIÓN Y/O DESALOJO)						
PARTIDAS	Participación %	Estado de conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos x partida	Índice de conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.00	0.90	6.30
ESTRUCTURA DE CONCRETO	17.75%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	17.75	0.90	15.98
ALBAÑILERÍA	13.25%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	13.25	0.90	11.93
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	7.25%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	7.25	0.80	5.80
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	3.25	0.90	2.93
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	0.75	0.80	0.60
ACABADOS INTERIORES	20.50%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	20.50	0.80	16.40
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.50	0.90	6.75
PUERTAS DE MADERA	6.50%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	6.50	0.80	5.20
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	3.00	0.80	2.40
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	7.25	0.80	5.80
CLOSET Y ALACENAS	6.00%	UTILIZABLE O SUFICIENTE	MEDIO	6.00	0.80	4.80
	100%	<b>PUNTOS TOTALES:</b>		100.00	CALIFICA	<b>84.88</b>
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>			<b>UTILIZABLE O SUFICIENTE</b>			
<b>VÍDA MÍNIMA REMANENTE</b>			<b>42</b>			
<b>ÍNDICE DE COSTO REMANENTE</b>			<b>0.85</b>			
<b>COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES DE ACUERDO AL PROTOTIPO CLASIFICADO</b>						<b>\$ 509,439.14</b>

ESTADO DE CONSERVACIÓN OBSERVADO EN EL INMUEBLE DESPUÉS DEL DESALOJO						
PARTIDAS	Participación %	Estado de conservación Observado	Mantenimiento requerido	Puntos x partida	Índice de conservación	Puntos ajustados
CIMENTACIÓN	7.00%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.00	0.90	6.30
ESTRUCTURA DE CONCRETO	17.75%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	17.75	0.90	15.98
ALBAÑILERÍA	13.25%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	13.25	0.90	11.93
INSTALACIÓN HIDROSANITARIA	7.25%	INADECUADO DEFICIENTE	MEDIO	7.25	0.65	4.71
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	3.25%	INADECUADO DEFICIENTE	BAJO	3.25	0.65	2.11
INSTALACIÓN DE GAS	0.75%	INADECUADO DEFICIENTE	BAJO	0.75	0.65	0.49
ACABADOS INTERIORES	20.50%	EFICIENTE O FUNCIONAL	MEDIO	20.50	0.80	16.40
ACABADOS EXTERIORES	7.50%	EFICIENTE O FUNCIONAL	BAJO	7.50	0.80	6.00
PUERTAS DE MADERA	6.50%	INADECUADO DEFICIENTE	MEDIO	6.50	0.65	4.23
HERRERÍA Y CANCELERÍA	3.00%	INADECUADO DEFICIENTE	MEDIO	3.00	0.65	1.95
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA	7.25%	INADECUADO DEFICIENTE	MEDIO	7.25	0.40	2.90
CLOSET Y ALACENAS	6.00%	INADECUADO DEFICIENTE	MEDIO	6.00	0.65	3.90
	100%	<b>PUNTOS TOTALES:</b>		100.00	CALIFICA	<b>76.89</b>
<b>ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN</b>			<b>INADECUADO DEFICIENTE</b>			
<b>VÍDA MÍNIMA REMANENTE</b>			<b>38</b>			
<b>ÍNDICE DE COSTO REMANENTE</b>			<b>0.77</b>			
<b>COSTO DE LAS CONSTRUCCIONES DE ACUERDO AL PROTOTIPO CLASIFICADO</b>						<b>\$ 461,496.34</b>

<b>PERDIDA DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES POR VANDALISMO O DESPUÉS DEL DESALOJO DEL INMUEBLE</b>	<b>\$ 47,942.80</b>
--	---------------------

### ANEXO 3. PREMISAS PARA EL CÁLCULO DE VALOR PRESENTE NETO (VPN) DE LA DE LA INVERSIÓN:

Para el cálculo de la tasa de capitalización o descuentos, se utilizó el procedimiento indicado en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, "Cálculo de la tasa de capitalización mediante la suma de la tasa de amortización acumulada y de la tasa de interés neta", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal 6 de diciembre de 2013.

PREMISAS PARA EL CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO			
CETES PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS	3.733%	CETES REAL:	0.79%
INFLACIÓN DEL PERIODO	2.921%	SOBRETASA:	3.03%
TASA REAL = ((1+TASA INTERÉS) - (1INFLACIÓN)) / (1INFLACIÓN)		( r ) =	3.82%
TASA REAL	0.79%		
CETES REAL TOTAL	0.79%		
VIDA ÚTIL REMANENTE PROMEDIO DEL INMUEBLE:	33 años		
SOBRE PUNTOS = 1/VUR PROMEDIO	0.0303		
EN %	3.03%		
PARA EL RIESGO DEL PROPIO BIEN, CALCULAREMOS EL VPN DE UN FLUJO CON UN PAGO CONSTANTE = 1.00, CON UN TIEMPO N = A LA VUR PROMEDIO, A UNA TASA = ( r ). AL INVERSO DEL VPN = A LA ( i ) TASA DE CAPITALIZACIÓN JUSTA PARA ESTE INMUEBLE			
TIEMPO	33 años		
TASA ( r )	3.82%		
PAGO	-1.00		
VALOR FUTURO	0.00		
VALOR PRESENTE	18.58	1/ 18.58	= 0.05382
TASA DE CAPITALIZACIÓN ( i )=	5.382%		

TASA CETES ÚLTIMOS 6 AÑOS													
Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ags	Spt	Oct	Nov	Dic	
2016	0.0308	0.0336	0.0380	0.0374	0.0380	0.0381	0.0421	0.0425	0.0428	0.0470	0.0544	0.0561	0.0417
2015	0.0267	0.0281	0.0303	0.0296	0.0298	0.0297	0.0299	0.0304	0.0308	0.0302	0.0302	0.0322	0.0298
2014	0.0313	0.0316	0.0317	0.0323	0.0328	0.0302	0.0284	0.0277	0.0283	0.0290	0.0285	0.0281	0.0300
2013	0.0415	0.0419	0.0398	0.0380	0.0372	0.0378	0.0385	0.0384	0.0364	0.0339	0.0354	0.0327	0.0376
2012	0.0427	0.0432	0.0424	0.0430	0.0441	0.0434	0.0414	0.0413	0.0417	0.0423	0.0428	0.0405	0.0424
2011	0.0414	0.0404	0.0427	0.0428	0.0431	0.0437	0.0414	0.0406	0.0426	0.0436	0.0436	0.0433	0.0424
												<b>PROMEDIO</b>	<b>0.0373</b>
ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC) ÚLTIMOS 6 AÑOS													
Año	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ags	Spt	Oct	Nov	Dic	
2016	118.98	119.51	119.68	119.30	118.77	118.90	119.21	119.55	120.28	121.01	121.95	122.52	0.0288
2015	115.95	116.17	116.65	116.35	115.76	115.96	116.13	116.37	116.81	117.41	118.05	118.53	0.0217
2014	112.51	112.79	113.10	112.89	112.53	112.72	113.03	113.44	113.94	114.57	115.49	116.06	0.0306
2013	107.68	108.21	109.00	109.07	108.71	108.65	108.61	108.92	109.33	109.85	110.87	111.51	0.0343
2012	104.28	104.50	104.56	104.23	103.90	104.38	104.96	105.28	105.74	106.28	107.00	107.25	0.0276
2011	100.23	100.60	100.80	100.79	100.05	100.04	100.52	100.68	100.93	101.61	102.71	103.55	0.0321
												<b>PROMEDIO</b>	<b>0.0292</b>

## BIBLIOGRAFÍA:

- Eduardo Ramírez Favela, 2002, Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria, UNAM
- Juan Antonio Gómez Velázquez, 1998, Apuntes de valuación inmobiliaria integral
- México, Estado Actual de la Vivienda en México 2016, Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C.
- Daniel Silva Troop, 2010, Medición del Impacto Económico por Acción Urbana, tesis doctoral
- México, Código Fiscal de la Federación 2016
- México, Código Fiscal del Distrito Federal, diciembre 2015
- México, Código de Procedimientos Civiles para el Fiscal del Distrito Federal, junio 2015
- México, Diario Oficial de la Federación 21 mayo 2015
- México, Ley del IVA, 2016
- México, Reglamento de la Ley del IVA, 2016
- México, Ley del ISR, 2016
- México, Reglamento de la Ley del ISR, 2016
- Pérez de la Fuente Alicia, adjudicaciones y ventas judiciales, Estudios Jurídicos del TSJDF
- Camargo Nassar Javier Ignacio, Seguridad Jurídica de los actos celebrados, respecto a inmuebles adquiridos en remate judicial, edición mensual 2011, notarios Distrito Bravos Chihuahua.
- México. Secretaría de la Función Pública. INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES. Dirección General de Avalúos. Glosario de Términos. 2007.
- BBVA Bancomer, Situación Inmobiliaria México. Segundo Semestre 2016
- Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Dirección de Estadística de la Presidencia, Financiamientos Para Vivienda (Nacional), años 2012 al 2016.
- México, INFONAVIT, Indicadores operativos de cartera
- Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, Así como de Autorización y Registro de Personas Para Practicar Avalúos. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de mayo del 2005 y 6 de diciembre de 2013.
- Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. Establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal y Publicadas en el Diario Oficial de la Federación de Fecha 27 de Septiembre del 2004.
- De la Garza González Alberto Sergio, 2001, Modelo Administrativo de Alta Productividad Cobranza de Créditos Hipotecarios de Vivienda Media Impacto, Riesgos y Consecuencias, Tesis de grado, UNAM.



## Índice Ilustraciones y Tablas

Tabla 1 Créditos y Cartera Vencida INFONAVIT .....	52
Tabla 2 Financiamiento de Vivienda a Nivel Nacional año 2014 .....	53
Tabla 3 Financiamiento de Vivienda a Nivel Nacional año 2015 .....	54
Tabla 4 Financiamiento de Vivienda a nivel Nacional año 2016.....	55
Tabla 5 Juicios iniciado en Juzgados Civiles.....	56
Tabla 6 Juicios iniciados en Juzgados de Cuantía Menor .....	57
Tabla 7 Recomendaciones de los Abogados .....	62
Tabla 8 Caso Práctico (página 70 a 74) .....	70
Tabla 9 Análisis de la Inversión a Valor Presente Neto... ..	75

[ANEXO 1. FUNDAMENTO PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS: .....74](#)

[ANEXO 2. CALCULO DE COSTOS DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: .....80](#)

[ANEXO 3. CALCULO DE VALOR PRESENTE NETO \(VPN\) DE LA DE LA INVERSIÓN: .....84](#)